

Plan Local d'Urbanisme

3 – Documents réglementaires

3.2 - Règlement

Projet de modification n°2

Sommaire

Titre I – Dispositions générales	3
Titre II –Lexiques et définitions applicables dans toutes les zones	7
Titre III – Règles applicables dans toutes les zones urbaines	14
Titre IV –Règles applicables dans chaque zone urbaine.....	33
ZONE UA	33
ZONE UB	37
ZONE UC	41
ZONE UD.....	45
ZONE UE	49
Titre V –Règles applicables aux zones naturelles.....	52
ZONE N.....	52
ANNEXES	61
Eléments relatifs au patrimoine bâti réglementés dans le PLU	61

Titre I – Dispositions générales

Champ d'application territorial et contenu du règlement du PLU

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme (PLU) s'appliquent sur la totalité du territoire de la commune, en fonction d'un découpage en plusieurs zones urbaines et une zone naturelle, éventuellement précisées par des secteurs.

1. LES ZONES URBAINES sont :

- **la zone UA** : il s'agit du centre-ville de Ville d'Avray, principalement structuré autour de la rue de St Cloud, de la rue de Sèvres et de la rue de Versailles. Les caractéristiques principales de cette zone sont la mixité des fonctions, dont le commerce et quelques équipements d'intérêt collectif. La dominante urbaine correspond à des fronts de rues bâtis à l'alignement.
Deux secteurs UAa sont inscrits : sur une petite partie de l'avenue Thierry et à l'extrémité ouest de la zone UA rue de Versailles, où les hauteurs sont moins élevées pour tenir compte du contexte paysager bâti.
- **la zone UB** : concerne deux quartiers à dominante résidentielle de la Ville, proches des commerces et services de la zone UA, caractérisés par une structure foncière et des occupations des sols variées (petits immeubles, maisons de ville, pavillons). La proximité de ces quartiers avec des transports en commun permet de les inscrire dans une possible évolution favorable à la production de logements. Cette zone est répartie en **4 secteurs** :
 - ✓ **UBa** : entre la rue Balzac et la rue de Sèvres,
 - ✓ **UBb** : rue de Versailles,
 - ✓ **UBc** : pour la partie la plus à l'ouest de la rue de Versailles, et donc la plus éloignée du centre-ville : le commerce y est autorisé.
 - ✓ **UBd** pour une petite partie ouest de la rue de Versailles où la configuration plus compliquée de la trame parcellaire justifie des dispositions réglementaires particulières ; dans la continuité du secteur UBc, le commerce y est également autorisé.
- **la zone UC** : il s'agit de grands terrains urbanisés sous formes de résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée au cœur d'espaces arborés. Elle fait l'objet de **2 secteurs, UCa et UCb**, le second étant caractérisé par des hauteurs de construction plus réduites compte tenu de la sensibilité paysagère sur des parcelles souvent plus petites.
- **la zone UD** : correspond à différents quartiers résidentiels, urbanisés dans des formes à dominante d'habitat individuel. Elle est répartie en **5 secteurs** :
 - ✓ **UDa** : quartier situé entre le centre-ville, la rue de Sèvres et la limite est de la Ville, où le parcellaire est très varié, ainsi que l'implantation du bâti ;
 - ✓ **UDb** : l'ancien lotissement de la Côte d'Argent et ses abords, sur un parcellaire souvent étroit ;
 - ✓ **UDc** : les abords du parc de Lesser et les secteurs où le parcellaire est de taille moyenne,
 - ✓ **UDd** : les quartiers où dominent les grands terrains, largement plantés et arborés
 - ✓ **UDe** : le secteur d'intérêt patrimonial avec les anciennes demeures de Jean Rostand et de Boris Vian.
- **la zone UE** : il s'agit de terrains dispersés dans plusieurs quartiers résidentiels de la Ville et occupés par des équipements d'intérêt collectif qu'il convient de conforter, d'améliorer, voire de développer.

2. LA ZONE NATURELLE où s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V :

- **la zone N** correspond principalement à la Forêt de Fausses Reposes, espaces dont les boisements sont préservés ; un petit **secteur Na**, à l'extrémité sud du mail Alphonse Lemerre, correspond au terrain de la maison de Corot et à ses abords, afin de les préserver et de les valoriser par des aménagements en faveur de l'accueil du public.

Le plan comprend en outre :

- le tracé de « linéaires commerciaux » visant à maintenir la vocation commerciale pour les locaux situés au rez-de-chaussée des constructions implantées sur son parcours (article L.123-1-5,7bis° désormais codifié à l'art. L. 151-16 du code de l'urbanisme) ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts publics (articles L.123-1-5, 8° désormais codifié à l'art. L. 151-41, 1°, 2° et 3° (en partie) et L.123-2, c désormais codifié à l'art. L. 151-41-5°, dernier alinéa du code de l'urbanisme). Ils figurent en annexe du règlement et sont reportés sur le plan de zonage. Les constructions y sont interdites, sauf exception prévue aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire ;
- des emplacements réservés pour la réalisation d'opérations de logements, dans le respect d'objectif de mixité sociale, en application de l'article L 123-2, b désormais codifié à l'art. L. 151-41-4°, du code de l'urbanisme ;
- des sentes à préserver : il s'agit principalement d'emprises publiques ou privées ayant la fonction de liaison piétonnière à conserver, créer ou modifier (article L.123-1-5 § 6°, désormais codifié à l'art. L. 151-38 du code de l'urbanisme) ;
- des espaces verts protégés (EVP), publics ou privés, à préserver (L.123-1-5,7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-23 (en partie) du code de l'urbanisme) ;
- des alignements d'arbres remarquables qui par leur rôle dans les paysages urbains de la ville et pour leur contribution à la biodiversité urbaine, sont protégés (L.123-1-5,7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-23 (en partie) du code de l'urbanisme) ;
- des arbres remarquables qui par leur âge, leur dimension, leur espèce ou leur localisation emblématique, sont protégés (L.123-1-5,7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-23 (en partie) du code de l'urbanisme);
- des bâtiments et ensembles bâtis remarquables qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, restauration, confortation, et éventuellement de démolition partielle dans un objectif de préservation (L.123-1-5,7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-19 du code de l'urbanisme).

Les règles générales, communes à l'ensemble des zones urbaines, sont suivies par les règles présentées par zone.

Le règlement du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 16 articles, (article R.123-9 du code de l'urbanisme).

Le numéro de l'article est précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 concerne les dispositions de l'article 10 propres à la zone UA, qui viennent compléter l'article 10 général.

Le tableau ci-dessous reprend les intitulés réglementaires de chaque article du règlement :

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, protection des éléments de paysage

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Portée du règlement et d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les demandes d'autorisations d'urbanisme doivent respecter le présent PLU et les autres réglementations distinctes du PLU, notamment les dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, le code de la construction et de l'habitat (notamment pour l'accessibilité des locaux d'habitation et des établissements recevant du public pour les personnes à mobilité réduite, ainsi que pour la mise en œuvre des réglementations thermiques, par exemple), le code de l'environnement et le code du patrimoine.

1/ Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du POS antérieur et à celles des articles R 111 et suivants (règlement national d'urbanisme) du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2 à R.111-4, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables.

2/ Aux règles du PLU s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les **servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, et figurant à titre indicatif dans les annexes du dossier de PLU. Au titre de ces servitudes, le territoire de Ville-d'Avray est particulièrement concerné par les réglementations liées :

- ✓ à la protection des monuments historiques
- ✓ à la protection des sites inscrits et classés
- ✓ aux contraintes liées aux passages souterrains d'aqueducs d'alimentation en eau potable
- ✓ aux contraintes liées au passage d'une canalisation de gaz enterrée, entraînant des reculs minimum pour les équipements recevant du public (ERP).

3/ Les constructions situées de part et d'autre **des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un classement acoustique** devront respecter les prescriptions d'isolation phonique telles qu'elles résultent de la loi du 31 décembre 1992 n°921444 et de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000, dans une bande repérée sur le document graphique joint en annexe du PLU.

4/Une petite partie située dans l'angle nord-est du territoire de Ville-d'Avray est concernée par une zone de **risques de mouvement de terrain** liées aux anciennes carrières souterraines abandonnées (périmètre approuvé par arrêté préfectoral du 7 août 1985, qui vaut Plan de

Prévention des Risques -PPR). Les constructions situées dans le secteur d'aléa repéré au document graphique devront tenir compte de l'existence de ce risque et des contraintes de construction afférentes.

5/ **Découvertes fortuites à caractère archéologique** (loi 27 septembre 1941 modifiée):

« Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet. »

6/ Aux règles du PLU s'ajoutent les règlements en vigueur liées aux compétences d'aménagement et d'équipement portées par d'autres collectivités :

- ✓ Le règlement de voirie du Conseil Général des hauts de Seine sur les voies départementales
- ✓ Les règlements d'assainissement de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (GPSO) et du Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la vallée du ru de Marivel (SIAVRM)

Adaptations mineures

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures aux articles 3 à 13 du règlement (article L 123.1-9, 1er alinéa désormais codifié à l'art. L 152-3 du Code de l'urbanisme), lorsque l'écart par rapport aux normes est faible et que cela est dûment motivé et rendu nécessaire par :

- ✓ la mise en conformité au regard des normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR),
- ✓ la mise en conformité au regard des normes en matière de sécurité incendie et de traduction de la réglementation thermique la plus récente,
- ✓ la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes.

Application du règlement du PLU en cas de lotissement ou division en propriété ou en jouissance

- ✓ Le règlement d'un lotissement autorisé depuis moins de 10 ans ou maintenu au-delà de ce délai (article L 315.2.1 du Code de l'Urbanisme) demeure applicable, en même temps que les règles du PLU.
- ✓ Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles du PLU doivent être appliquées à chacun des lots ou terrains issus de la division.

Illustrations du règlement

Les illustrations du présent règlement ont une fonction pédagogique et explicative. En cas de doute sur l'interprétation d'une disposition, le texte prévaut sur l'illustration.

Autres rappels de procédure

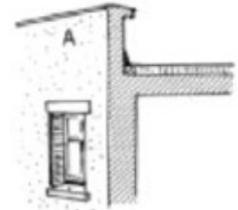
Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :

- ✓ Le droit de Préemption Urbain DPU renforcé (articles L.213-1 et suivants et L 214-1 et suivants du code de l'urbanisme) prévu à l'ordre du jour du conseil municipal approuvant le PLU.
- ✓ Le droit de préemption spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux, selon la délibération du 1^{er} décembre 2010.
- ✓ L'obligation de permis de démolir, en application des articles L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 19 novembre 2007.
- ✓ L'obligation de déclaration pour l'édification de clôtures (article L 441.2 du Code de l'Urbanisme), à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, instaurée par délibération du conseil municipal du 19 novembre 2007.

Titre II – Lexiques et définitions applicables dans toutes les zones

Acrotère

Désigne la partie supérieure d'une façade, située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue un rebord ~~permettant le relevé d'étanchéité~~ ou un garde-corps pleins ou à claire-voie (un exemple figure en « A » sur le schéma ci-contre).



Affouillement-exhaussement

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel, a contrario de l'exhaussement qui est une élévation volontaire du sol. Ces modifications du nivellement existant sont soumises à autorisation si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur/profondeur excède 2 mètres.

Alignement

Désigne la délimitation du domaine public de voirie au droit des terrains riverains (concerne en particulier les articles 6 du règlement du PLU).cf. page 17, article 6.

Annexe

L'annexe constitue une construction distincte assurant un complément fonctionnel et détachée de la construction principale. Elle est affectée à une fonction complémentaire à celle de la construction principale : garage non professionnel, local de stockage des déchets ménagers, local à vélo, abri de jardin, piscine ...

Toute construction destinée à du logement ne peut être considérée comme une annexe.

L'annexe a une hauteur maximale de 3 mètres au faitage et une superficie maximale de 22m² hors tout.

Arbre à haute tige

Il s'agit d'un arbre atteignant au moins 15 m à l'âge adulte et nécessitant une superficie minimale d'espace libre de 100 m², dont au moins 20 m² de pleine terre, répartis régulièrement autour du tronc.

Baie

Il s'agit d'une ouverture fermée ou non d'une façade (arcade, fenêtre, porte).

Ne sont pas considérées comme une baie, au titre du présent règlement :

- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée, hauteur minimale portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.

La notion de baie concerne principalement les articles 7, 8 et 11 du règlement du PLU.

Clôture

Elle constitue une "barrière" construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Coefficient d'occupation des sols (COS)

Il définit le rapport entre la surface de plancher maximale susceptible d'être construite sur un terrain et la surface du terrain. Exemple : lorsque le COS est de 2 et qu'il est rapporté à un terrain de 100 m², la surface de plancher maximale est de 2 x 100 m² = 200 m².

Construction existante

Il s'agit de toute construction, composée d'au moins trois murs porteurs et d'un toit, achevée ou en voie d'achèvement. Est également considérée comme existante une construction pour laquelle

l'autorisation a été accordée avant l'approbation du PLU, même si les travaux ne sont pas commencés.

Destination des constructions

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement peut distinguer 9 destinations de constructions.

Habitation

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées, pour personnes handicapées, sont considérées comme des logements.

Hébergement hôtelier

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel ou résidence de tourisme et les résidences services autres que les résidences pour étudiants, personnes âgées ou dépendantes, personnes handicapées. Une construction relève de la destination hébergement hôtelier lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, elle comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de 3 services au moins parmi les 4 suivants (accueil et réception, service de petits déjeuners, fourniture de linge, ménage).

Bureaux

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, conception, informatique, recherche et développement (art. R.520-1-1 du code de l'urbanisme).

Commerce

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle ainsi que leurs annexes. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante.

Ainsi, des bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent de la catégorie «commerce», alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie «bureaux».

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité commerciale.

Artisanat

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation, réparation ou prestations de services relevant de l'artisanat. Cela regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la Nomenclature d'Activités Française (NAF) du secteur des métiers et de l'artisanat ou tout texte qui s'y substituera. Ainsi, le secteur de l'Artisanat représente une partie des services de proximité et de services aux habitants : pressing, cordonnerie, soins de beauté...

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface de plancher totale dédiée à l'activité artisanale.

Entrepôt

Cette destination comprend les locaux où sont placées des marchandises en dépôt.

Toutefois, suivant les termes des définitions du commerce, de l'artisanat et de l'industrie, un local destiné au stockage de marchandises peut être, sous certaines conditions, rattaché à la destination commerce, artisanat ou industrie.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population résidante et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),

- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes hors constructions visées ci-dessus par les dispositions de la destination « habitation », culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Un équipement collectif d'intérêt général peut avoir une gestion privée ou publique.

Exploitation agricole et forestière

Il s'agit d'une unité économique qui répond à la « surface minimum d'exploitation » (fixée par décret en fonction des types de cultures) sur la commune ou en partie hors de la commune, dirigée par un exploitant et mettant en valeur des sols par leur culture ou le pâturage du bétail. Elle peut être accompagnée de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Constituent, au sens du décret n° 88-25 du 4 janvier 1988, le prolongement de l'activité agricole les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles : gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, fermes de séjour, fermes-auberges, tables d'hôtes, relais équestres, relais à la ferme.

Droit de préemption urbain (D.P.U.)

C'est le droit accordé à une personne publique (en l'occurrence la Ville de Ville d'Avray) d'acheter un bien, par préférence à tout autre, **si le propriétaire manifeste sa volonté de le vendre**. Ce droit est juridiquement encadré par des textes. Le DPU peut être institué sur tout ou partie du territoire d'une commune, par délibération(s) du conseil municipal. (cf. page 6).

Eaux d'exhaure

Il s'agit de tous rejets provenant de pompage dans les nappes d'eaux souterraines et correspondant à :

- des épuisements d'infiltration dans diverses constructions enterrées (parc de stationnement ...),
- des prélèvements d'eau pour des besoins énergétiques (pompe à chaleur, climatisation...) ou d'activités économiques de production,
- des épuisements de fouilles (rejets temporaires).

Ces rejets d'eaux sont assimilables à des rejets industriels.

Emplacement réservé

Emplacements délimités sur le plan de zonage qui sont réservés en vue de réaliser des programmes de logements sociaux, des voies et ouvrages publics, des espaces verts ainsi que des installations d'intérêt général, les bénéficiaires étant des collectivités territoriales ou l'Etat. Les précisions concernant les bénéficiaires ou les objets des emplacements réservés figurent dans une liste contenue dans les annexes du PLU.

La réglementation des emplacements réservés constitue à la fois une restriction à l'utilisation d'un bien par son propriétaire, en même temps qu'une garantie de disponibilité de ce bien pour la collectivité publique bénéficiaire.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L.123-17 désormais codifié à l'art. L.152-2 et L.230-1 du Code de l'urbanisme auprès de la direction de la Ville chargée de l'urbanisme. Le droit de délaissement est le droit donné à un propriétaire foncier, dans certains périmètres et sous certaines conditions, de mettre en demeure une collectivité publique d'acquiescer ce terrain.

Emprise publique

Elles correspondent aux voies (chaussée + trottoirs), places, parcs, pelouses, rivières et leurs berges, squares et jardins publics, aires de stationnement publiques, emprise ferroviaire...

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, y compris des constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toiture, **des auvents**, des éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes (de 0,50 mètre d'épaisseur maximum), des oriels et des balcons en saillie.

Sont donc inclus dans le calcul de l'emprise au sol les piscines couvertes et non couvertes ainsi que leurs surfaces d'accompagnement hors sol naturel, les bassins et toutes constructions ou parties de construction maçonnée, quelle que soit leur hauteur : terrasses couvertes ou non, terrains de tennis, perrons, rampes d'accès de parkings et garages, etc....

Si le terrain est grevé d'une servitude d'urbanisme (alignement, emplacement réservé), la surface prise en compte pour le calcul de l'emprise est celle du terrain, y compris la servitude d'urbanisme. Cette définition ne se substitue pas à celle de l'article R 420-1 qui permet de déterminer le champ d'application des déclarations et autorisations.

Espaces libres

Ils correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (espaces verts) ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc...).

Espaces verts et espaces verts de pleine terre

Les espaces verts se définissent comme les surfaces du terrain faisant l'objet d'un traitement végétal composé de plantations, de surfaces engazonnées, d'arbres ou de bosquets...

Les dalles alvéolées engazonnées drainantes peuvent être comptées à hauteur de 70% de leur superficie au titre des espaces verts.

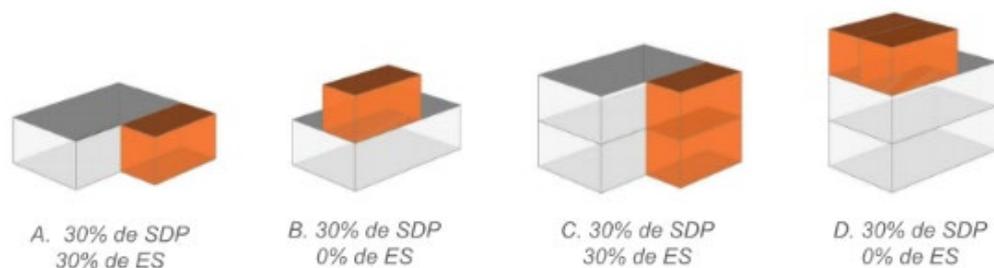
Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'est ni bâti, ni occupé par une installation maçonnée. D'éventuels réseaux existants ou projetés dans son sous-sol ne doivent pas porter atteinte à l'équilibre du sol et doivent permettre notamment son raccordement à la nappe phréatique. Un terrain comportant des constructions en sous-sol n'est pas considéré comme étant de pleine terre.

Extension

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par surélévation.

Pour être considérée comme telle, conduit à une augmentation maximale de 30% de la surface de plancher existante et de 30% de la surface d'emprise au sol du bâti existant à la date d'approbation du PLU. Au-delà du seuil de 30% de surface de plancher ou au-delà du seuil de 30% de la surface d'emprise au sol, le bâtiment n'est plus considéré comme une extension et l'ensemble des règles du PLU relatives aux constructions neuves s'appliquent sans dérogation.

Illustration des situations d'extensions théoriquement possibles :



Façade

Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment.

Un décroché de plus de 3 mètres d'épaisseur / de profondeur dans le plan vertical ou horizontal d'une façade constitue alors une nouvelle partie de façade, servant de référence aux règles d'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8).

Façade sur rue

Désigne le mur d'un bâtiment implanté à l'alignement **d'une voie carrossable** ou en recul de façon parallèle ou rapprochant.

Faitage

Dans le présent règlement, désigne la partie supérieure d'une toiture à pentes, correspondant à la ligne de rencontre haute de ses versants.

Gabarit

Désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme : modalités d'implantation sur le terrain (articles 6, 7 et 8), emprise au sol maximum (article 9), hauteur maximum (article 10) et le cas échéant coefficient d'occupation des sols (article 14). L'application d'autres articles ou des servitudes d'utilité publique peuvent venir imposer d'autres contraintes.

Largeur de façade

C'est la largeur d'un terrain mesurée au droit de la construction existante ou projetée, parallèlement à la voie qui dessert ce terrain.

Limite séparative : cf. page 18, article 7.

Logement locatif social

Désigne un logement ayant bénéficié, pour sa construction ou son acquisition-amélioration, d'un financement aidé de l'Etat (Prêt locatif aidé : PLS social, PLUS à usage social, PLAI d'intégration).

Lotissement

Le lotissement est la division d'une propriété foncière en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus de ladite propriété.

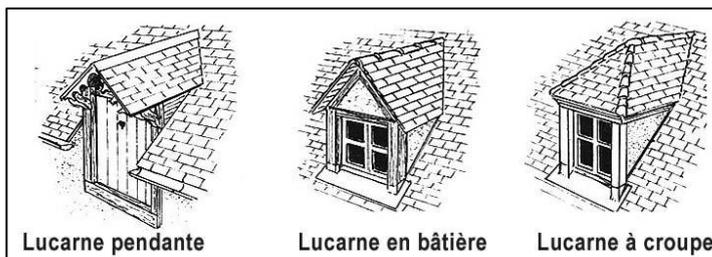
Le périmètre du lotissement comprend le ou les lots destinés à l'implantation de bâtiments ainsi que, s'ils sont prévus, les voies de desserte, les équipements et les espaces communs.

Lucarne

Élément architectural constituant une ouverture située en toiture et offrant une baie verticale surmontée de sa propre toiture.

Il existe 3 principaux types de lucarnes :

- Lucarne pendante : à l'aplomb de la façade, interrompant l'égout de toit
- Lucarne en bâtière : toit à deux versants et à pignon recouvert
- Lucarne à croupe dite "capucine" : lucarne à trois versants de toiture.



Marge de recul

Désigne le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée (par rapport à l'alignement) avec interdiction d'y construire. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Marge de retrait

Il s'agit de l'espace situé entre une construction et les limites séparatives latérales ou de fond ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mur Pignon

Mur latéral d'une construction, perpendiculaire aux façades principales avant et arrière.

Opération Groupée

Opération portant sur la construction, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, de plusieurs bâtiments et faisant l'objet d'un seul permis de construire. Par opposition au lotissement, l'architecture des différentes constructions est homogène, et procède d'une même recherche d'intégration.

Plantations

Elles sont constituées par l'ensemble de végétaux (arbres, arbustes, espaces gazonnés fleuris ou non) plantés en terre.

Saillie

Partie de construction qui dépasse le plan de façade ou de la toiture, telles que balcons, bow-windows, auvents, marquises, lucarnes, systèmes d'isolation par l'extérieur...

Sente

Chemin ouvert au public et le plus souvent interdit aux véhicules automobiles. Les sentes sont étroites et pour certaines ne font pas l'objet d'un traitement au sol bitumé, gardant l'esprit de cheminement court au caractère verdoyant entre des terrains souvent privés.

Servitudes

Les servitudes constituent des charges existant de plein droit sur des immeubles, bâtiments ou terrains, ayant pour effet soit de limiter, voire d'interdire, l'exercice des droits des propriétaires sur ces immeubles, soit d'imposer la réalisation de travaux. Il existe des servitudes de droit privé et des servitudes administratives affectant l'utilisation des sols (d'utilité publique)

Servitudes de droit privé : les autorisations d'occuper le sol sont toujours délivrées sous réserve du droit des tiers : il n'y a pas lieu de tenir compte des servitudes privées dans l'instruction des autorisations d'occuper le sol. La violation d'une servitude de droit privé n'entache pas la légalité du permis de construire.

Les servitudes administratives « grèvent une propriété » et sont établies au profit de la collectivité des citoyens dans un but d'intérêt général. On distingue : les servitudes d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique.

- les servitudes d'urbanisme découlent essentiellement du Code de l'urbanisme : notamment les articles L 111-1-2 et R 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme et du règlement du plan local d'urbanisme (PLU).
- Les servitudes d'utilité publique (SUP) affectant l'utilisation du sol sont instituées selon les règles propres à chacune des législations distinctes du Code de l'urbanisme. Ces limitations administratives au droit de propriété peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, établissements publics), des concessionnaires de services ou de travaux publics (GRT Gaz), de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (ex : concessionnaires d'énergie hydraulique). Elles relèvent de quatre catégories :
 - les servitudes relatives à la conservation du patrimoine.
 - les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements.
 - les servitudes relatives à la Défense nationale.
 - les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

Surélévation

Désigne l'extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci, en déposant la toiture existante, rehaussant les murs périphériques et réalisant une nouvelle toiture.

Surface de plancher

La définition suivante est utilisée dans le présent règlement (différente de celle utilisée dans le calcul des taxes afférentes à la fiscalité de l'urbanisme). Cf. *Circulaire du 3 février 2012 relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme. NOR : DEVL1202266C.*

Art. R. 112-2 du code de l'urbanisme : La surface de plancher de la construction est égale à la **somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert**, calculée à partir du nu **intérieur** des façades **après déduction** :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain

Désigne une unité foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

Il correspond au niveau du sol existant avant le projet de construction, avant les travaux d'affouillement, de terrassement, d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet.

Travaux sur l'existant

Les travaux sur l'existant consistent à réaliser des travaux sur les parties anciennes de la construction ou de l'ouvrage existant avant l'ouverture du chantier et sur / sous / ou dans lesquelles sont exécutés les travaux. Ces derniers peuvent être de diverses natures :

- de la rénovation (amélioration générale de l'ouvrage),
- **de la réhabilitation (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur).**
- de la restauration (remise de l'ouvrage en son état d'origine),
- de l'extension (agrandissement de la surface d'un ouvrage),
- de la réparation (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

Venelle

Voie étroite, existante à la date d'approbation du PLU, parfois ouverte à la circulation des véhicules, mais généralement uniquement piétonne, constituant un passage entre des terrains voisins.

Titre III – Règles applicables dans toutes les zones urbaines

Les dispositions propres à chaque zone sont présentées au titre IV : « Règles applicables dans chaque zone urbaine ».

Information: Il est nécessaire de prendre en compte les deux parties du règlement concernées pour toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. sur les terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage, le changement de destination d'un local en rez-de-chaussée vers une destination autre que le commerce et l'artisanat ;
2. les constructions, ouvrages ou travaux destinés à l'industrie;
3. la transformation de locaux implantés en rez-de-chaussée sur rue en entrepôt ;
4. la démolition totale des bâtiments remarquables, d'exception ou intégrés dans des ensembles bâtis remarquables et identifiés sur le document graphique ;
5. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un service d'intérêt collectif ;
6. les dépôts couverts ou non couverts de matériaux, ferrailles, machines, combustibles solides, déchets,
7. les installations classées pour la protection de l'environnement; en application des dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de l'environnement, y compris l'exploitation de carrières, et à l'exception de celles liées à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, tels que laveries, chaufferies, climatisations, ...;
8. les affouillements et exhaussements du sol naturel autres que ceux évoqués à l'article 2.
9. dans les secteurs concernés par la « zone permanente d'interdiction », réglementée par l'arrêté ministériel du 4 août 2006 relative au passage d'une canalisation de gaz Haute Pression : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur.

Article 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. les constructions implantées le long des « linéaires commerciaux » indiqués sur le plan de zonage, à condition que leur rez-de-chaussée sur rue soit destiné à des activités commerciales ou artisanales (exception faite des parties communes et des accès de la construction) ;
2. les aménagements et extensions sur des bâtiments remarquables ou intégrés dans des ensembles bâtis remarquables (identifiés sur les documents graphiques), à condition de ne pas entraîner la démolition totale de ces bâtiments ou d'en altérer l'aspect extérieur. Ces aménagements, et notamment les extensions, devront mettre en valeur les caractéristiques architecturales remarquables ou respecter l'harmonie des ensembles bâtis remarquables.

3. A l'intérieur d'une bande de 10 mètres comptés depuis la limite de propriété du Domaine de St Cloud ou de la Forêt de Fausses Reposes, les aménagements à condition d'être nécessaires à un service d'intérêt collectif ou s'il s'agit de travaux ou d'extension d'une construction existante.
4. Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan joint en annexe, les constructions devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur (cf. arrêté préfectoral du 10 octobre 2000)
5. dans les secteurs concernés par la « zone intermédiaire », réglementée par l'arrêté ministériel du 4 août 2006 relative au passage d'une canalisation de gaz Haute Pression : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur, à condition que leur construction ou extension ne portent pas atteinte à la sécurité des personnes. La démonstration de la limitation de l'atteinte à la sécurité des personnes fera l'objet d'une étude spécifique, soumise aux services compétents.
6. **Les exhaussements et affouillements du sol naturel, dès lors qu'ils sont liés aux constructions, aménagements et installations autorisés dans la zone.**

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

■ Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Les accès ne peuvent avoir une largeur inférieure à 3,50 m. (sauf passages existants donnant accès à un terrain déjà bâti).

Le portail d'accès automobile à un terrain à usage d'habitation ne doit pas avoir une largeur supérieure à 3,50m. Il pourra être implanté en retrait de 2m au maximum par rapport à l'alignement, cette cote pouvant toutefois être majorée, si la voie de desserte a une largeur inférieure à 8m.

Il est autorisé un seul accès automobile par tranche entamée de 20 m de linéaire de façade sur rue. Une tranche est considérée entamée à partir de la moitié de sa longueur.

Lorsqu'un terrain est riverain de plusieurs voies, il peut bénéficier de plusieurs accès ; un accès qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

L'emplacement des nouveaux accès automobile doit tenir compte :

- du risque éventuel pour la circulation et la sécurité des usagers ou des personnes utilisant ces accès. La sécurité des usagers doit être appréciée compte tenu de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- des alignements d'arbres sur la voie publique et autres espaces verts, et assurer le maintien de leur bon état phytosanitaire ;
- des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situé sur l'emprise de la voie ;
- des accès des parcelles limitrophes, afin d'éviter l'implantation d'accès contigus pour 2 terrains mitoyens.

Les nouveaux accès devront respecter le linéaire de clôture ancien ainsi que les rythmes instaurés par les éléments maçonnés de la clôture.

Aucun accès aux véhicules motorisés n'est autorisé s'il débouche en zone N.

■ Voie

Les voies nouvelles doivent être adaptées au programme qu'elles desservent et permettre de satisfaire aux exigences en matière de raccordement aux réseaux divers, défense contre l'incendie,

accessibilité aux personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc...

La création ou l'aménagement de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, sont soumis aux conditions suivantes :

- largeur minimum d'emprise : 8m.
- largeur minimum de chaussée : 5m.

Les largeurs ci-dessus peuvent toutefois être réduites respectivement à 3,50m et 5m, notamment pour les voies en impasse, d'une longueur inférieure à 50m ou desservant au plus 5 logements.

Des conditions particulières peuvent être imposées dans le cadre des lotissements, en matière de tracé, de largeur et de modalités d'exécution, dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les voies en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent comporter un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour à leur extrémité, notamment aux véhicules de ramassage des ordures ménagères, s'ils doivent y accéder pour la collecte, et aux véhicules de pompiers.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

L'application des normes et prescriptions du présent article est indépendante des exigences réglementaires qui s'imposent dans le cadre du code de la construction et de l'habitat et du règlement sanitaire départemental.

■ Alimentation en eau potable

L'alimentation des constructions en eau potable doit se faire par le raccordement au réseau collectif de distribution.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent, situés sur le terrain ou à proximité, doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

■ Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement.

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, générant des eaux usées domestiques, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation d'assainissement dite autonome ou non collective est interdite.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées issues d'activité et les eaux d'exhaure ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation. Les restaurants et cuisines collectives doivent être équipés de bacs dégraisseurs. Les eaux issues d'activités artisanales doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord préalable du service en charge de l'assainissement.

2. Eaux pluviales

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés pour chaque projet doivent être quantifiés afin de mesurer les volumes d'eau de rejet devant faire l'objet d'une technique de rétention ou de non imperméabilisation des sols, adaptée aux composantes du site.

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur. Le règlement d'assainissement collectif communautaire de Grand Paris Seine Ouest (GPSO) impose que le débit généré à la parcelle, n'excède pas pour une pluie de retour décennal :

- 2 litres/seconde/hectare dans le cas d'un rejet vers le réseau unitaire ;
- 10 litres/seconde/hectare dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale, ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté, après avis préalable du service assainissement de Grand Paris Seine Ouest (GPSO), d'un dispositif de prétraitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

Nota : Il est recommandé d'éviter les systèmes d'infiltration des eaux pluviales à l'aplomb et un peu en amont du périmètre de prévention des risques de mouvement de terrain liés aux anciennes carrières (repéré sur le plan de zonage) et des zones de niveaux fort et moyen pour l'aléa retrait-gonflement des sols argileux (page 131 du Rapport « 4. Annexes » du dossier de PLU).

■ Réseaux divers

3. Énergies et Télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent à la fois leur performance technique, une bonne insertion à la construction et limitent leur éventuel impact phonique et visuel.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (eau, électricité, gaz), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

4. Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers.

Article 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

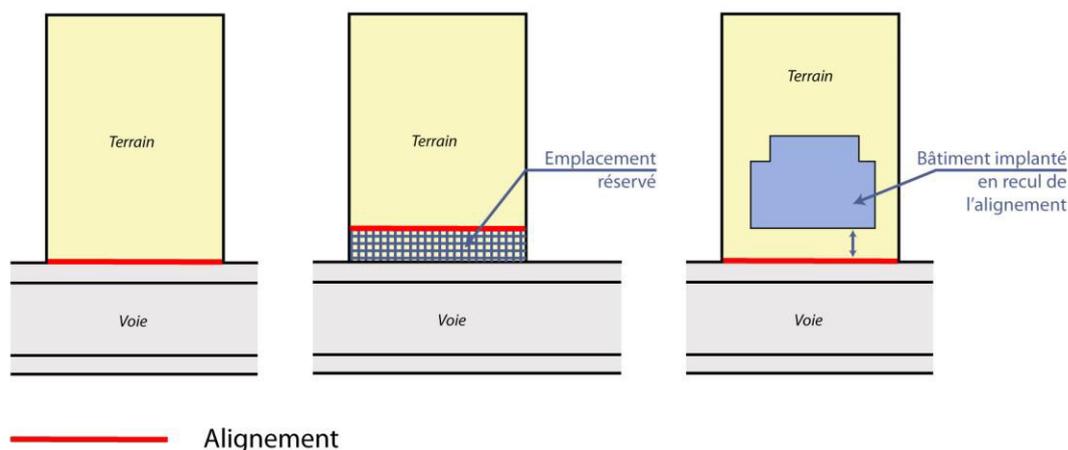
Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte et des emprises publiques apparentées.

L'alignement est la limite entre un terrain privé ou public, support de construction existante ou prévue et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement des constructions tel qu'il existe ou tel qu'il est projeté.

Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'alignement.

Tiennent également lieu d'alignement au titre du présent règlement :

- La limite d'emprise d'une voie privée ouverte ou non à la circulation générale ou d'une cour commune ouverte sur l'espace public ;
- La limite d'un emplacement réservé prévu pour la création ou l'élargissement d'une voie ;
- La limite d'une emprise publique non ouverte à la circulation générale mais s'apparentant à une voie par son ouverture au public, ses caractéristiques morphologiques et son tracé linéaire ;



Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les saillies, à partir de 6 m au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux, et sans dépasser 0,50 m d'épaisseur, sous réserve de leur intérêt architectural (participation à la composition de la façade, compatibilité avec le caractère de la voie, traitement de la sous-face) ;

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes de garage ;

Certaines zones font référence à des modalités d'implantation des constructions nouvelles différentes selon que la construction se situe à l'intérieur ou non d'une bande de profondeur variable selon les zones (20m, 25 m). La bande comptée à partir de l'alignement s'applique le long des voies de desserte publiques et le long des emprises publiques.

Dispositions générales :

Les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs doivent s'implanter à l'alignement.

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article 6 concerné, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être éalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, **c'est-à-dire qu'ils sont réalisés strictement dans le prolongement des murs existants ou sans aller au-delà du bâti existant qui méconnaît l'article 6.**

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

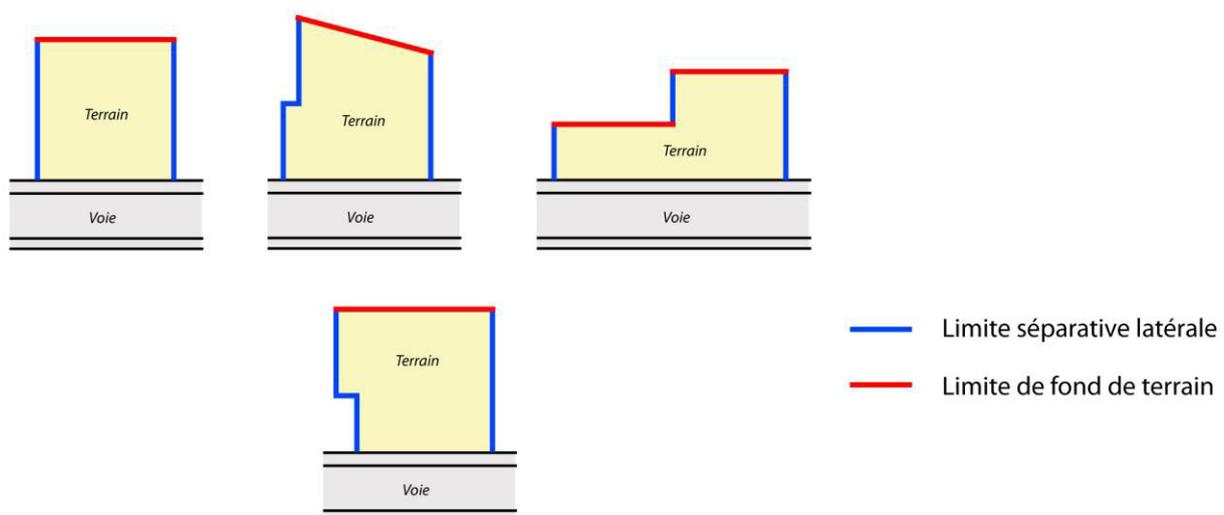
Champ d'application :

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire celles correspondant aux limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie ou à l'emprise publique, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

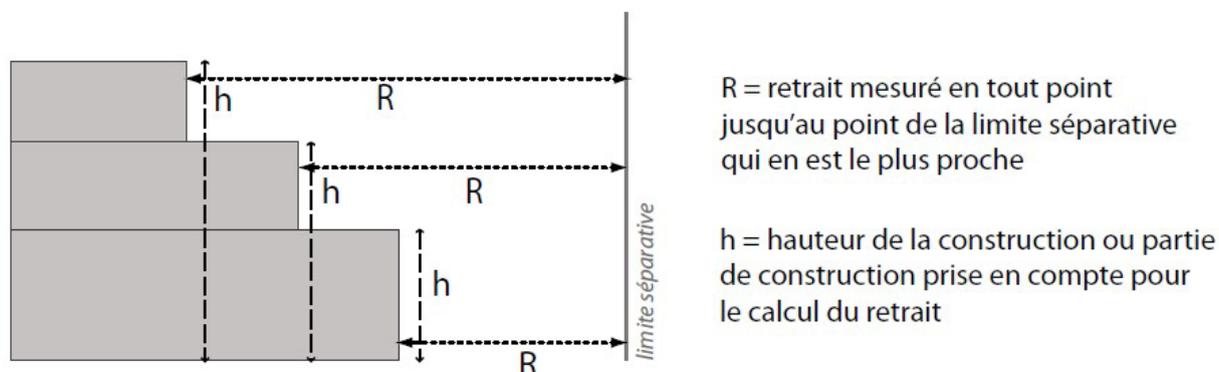
La limite de fond correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales définis précédemment. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.

Un terrain situé en angle d'un îlot ne comporte que des limites séparatives latérales.



Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.



Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, oriels, débords de toiture de moins de 0,50m d'épaisseur / de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50m d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Sont pris en compte pour l'application de cet article :

- les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre à partir du sol naturel ;
- les balcons.

L'implantation des constructions est susceptible de différer selon que les façades comportent ou non des baies. **Est considérée comme ne comportant pas de baie au sens du présent règlement** une façade munie :

- d'une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue droite, située au moins à 1,90 mètre au-dessus du plancher de la pièce éclairée, hauteur minimale portée à 2,60 m dans le cas d'une construction à rez-de-chaussée ;
- d'une ouverture à châssis fixe et à vitrage translucide.

Dispositions générales:

Dans le cas de constructions existantes ne respectant pas les règles de l'article 7 concerné, les travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration peuvent être réalisés s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle, **c'est-à-dire qu'ils sont réalisés strictement dans le prolongement des murs existants ou sans aller au-delà du bâti existant qui méconnaît l'article 7.** Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter le calcul des retraits prévus dans l'article 7 concerné.

En bordure du parc de Saint-Cloud, toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 10m mesuré à partir du mur d'enceinte du parc.

Les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou en respectant un retrait minimum de 0,5 m.

Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Champ d'application :

Les dispositions du présent article sont applicables dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de cet article, les marquises d'entrée, les éléments d'architecture et éléments techniques (tels qu'auvents, débords de toitures, corniches, procédés d'isolation extérieure), les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite, les rampes de garage, les escaliers ou perrons dont l'emprise est inférieure ou égale à 1,40 mètre de large.

Dispositions générales:

L'implantation des constructions est susceptible de différer selon que les constructions comportent ou non des baies. Les conditions selon lesquelles il est considéré qu'une façade comporte ou non des baies sont exposées à l'article précédent (article 7, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).

Lorsque le règlement propre à la zone concernée détermine une règle, celle-ci ne s'applique pas :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ni pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs et les locaux pour le stockage des containers de déchets;
- lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, implantée avec une distance moindre que celle exigée par la règle. Ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser. Toutefois, aucune baie nouvelle ou agrandissement de baie existante ne peut être réalisé sans respecter les distances prévues par les règles propres à chaque zone.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

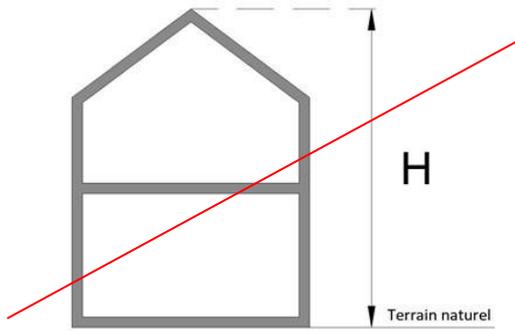
Lorsque le règlement propre à la zone concernée détermine une règle, celle-ci ne s'applique pas pour des travaux de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante dont l'emprise, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à l'emprise maximum autorisée.

Ces travaux peuvent être réalisés dans la limite de l'emprise au sol de la construction avant travaux, à l'exception des travaux nécessaires pour l'accessibilité par les personnes à mobilité réduite ou pour des éléments de sécurité de la construction.

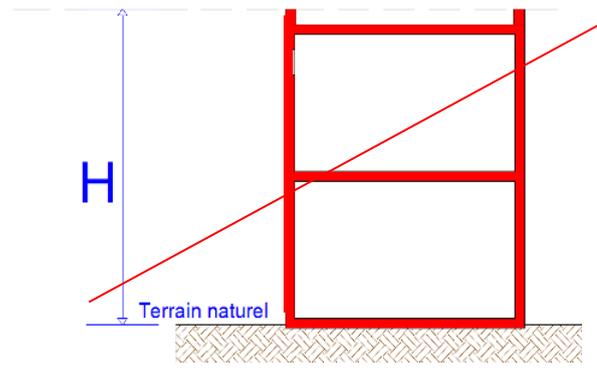
Article 10 : hauteur maximale des constructions

Champ d'application :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, au faîtage ~~pour les constructions à toiture à pente(s)~~ ou au sommet de l'acrotère ~~pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse).~~



Constructions à toiture à pente(s)



Constructions à toiture plate (toiture terrasse)

H : hauteur maximale des constructions

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 2 mètres minimum des façades, qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 mètres et sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

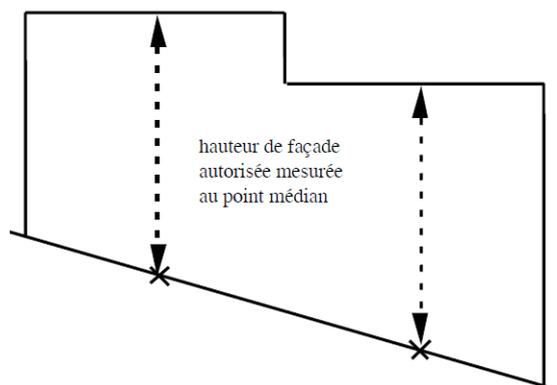
- les dispositifs d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite et les dispositifs de sécurité,
- les dispositifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure à 3 mètres et les garde-corps de sécurité en tout ou partie ajourés implantés en toiture-terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre

La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ou à partir du niveau du trottoir sur le terrain d'assiette de la construction projetée, à la jonction avec l'emprise publique

Dispositions générales:

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée, ~~pour les constructions à toiture à pente(s), à 3 mètres au faîtage et pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse) à 3 mètres au sommet de l'acrotère.~~

Dans le cas d'un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au point médian de chaque partie de construction, calculée dans le sens de la pente.



Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisés dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

Dans les ensembles bâtis remarquables, protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-19 du code de l'urbanisme, la hauteur des constructions doit respecter les caractéristiques à préserver et notamment l'harmonie d'ensemble. Les surélévations ne sont autorisées à condition de n'être pas visibles depuis l'espace public et si elles respectent l'architecture et l'harmonie du bâtiment.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

■ Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

■ Aménagement des constructions existantes

1. Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toutefois, cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine.

2. Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient. L'emploi du blanc pur en matière de ravalement et de couleur de matériaux de façade n'est pas autorisé, sauf si le style architectural le justifie.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, shingle ou fibrociment sont interdites.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, marquises ...) doivent être conservés et restaurés.

■ Constructions nouvelles

1. Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

L'emploi du blanc pur ou équivalent en matière de ravalement et de couleur de matériaux de façade n'est pas autorisé.

2. Toitures

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé et fibrociment sont interdits.

■ Clôtures

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- en recherchant l'harmonie avec le bâtiment principal, le site environnant et les clôtures adjacentes ;
- en recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- en évitant la multiplicité des matériaux : les matériaux et les couleurs devront respecter une certaine sobriété et seront répartis de façon harmonieuse et proportionnée. L'emploi

sans enduit de matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, plaques de ciment, bardage en bois ou tôle est interdit.

La transparence est à privilégier, notamment pour contribuer à la circulation de la petite faune locale.

La hauteur courante des clôtures est de 2 m maximum hors tout ou d'une hauteur adaptée en fonction des pentes naturelles ou de situation particulière. Des hauteurs plus importantes sont autorisées pour les clôtures des équipements d'intérêt collectif si des mesures de sécurité le justifient.

L'arase des clôtures suivra en principe la pente naturelle du terrain, avec de légers décrochements possibles lorsque la pente sera trop accusée.

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

1. Dispositions particulières pour les clôtures donnant sur l'espace public

Les clôtures seront constituées soit :

- d'un muret (mur bahut d'une hauteur compris en 60 et 80 cm) surmonté d'une grille ou d'une lisse horizontale ou verticale doublée ou non d'une haie vive. Il sera systématiquement maintenu un espace d'au moins 5 cm de hauteur entre le mur bahut et l'élément de clôture qui le surmontera ;
- d'une grille ou d'un grillage doublés ou non d'une haie vive.

Les coffrets de comptage, boîtes à lettres, etc. doivent être soigneusement intégrés à ces clôtures.

2. Dispositions particulières pour les murs édifiés avant la date d'approbation du PLU

Dans la mesure du possible, les murs de clôtures anciens, en pierre ou en meulière, doivent être préservés. Leur entretien ou leur reconstruction partielle et à l'identique qui ne respecteraient pas les prescriptions édictées ci-dessus, sont admis afin de garantir une homogénéité architecturale.

■ Patrimoine bâti à protéger (art. L.123-1-5-7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-19 du code de l'urbanisme)

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1 § 7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-19 du Code de l'urbanisme, des immeubles (bâtiments ou parties de bâtiments) qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. La liste de ces immeubles figure dans l'annexe du présent règlement.

Les travaux réalisés sur des bâtiments à protéger repérés sur le plan de zonage (bâtiments d'exception, bâtiments remarquables et ensembles urbains paysagers), doivent être conçus dans le respect de leurs caractéristiques, sans les camoufler et de façon à les mettre en valeur (les aménagements d'architecture contemporaine sont autorisés).

La distinction de "bâtiments d'exception" au plan de zonage correspond à un signallement à titre informatif sur le caractère exceptionnel de la construction au regard de l'histoire de la commune.

■ Dispositions diverses

1. Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.

2. Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons,

canalisations,...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

■ Normes minimales pour le stationnement des véhicules motorisés (y compris les deux roues motorisés)

Les aires de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

1. Pour les constructions à destination d'habitation

- 1 place minimum pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement ; ratio auquel s'ajoute 1 place supplémentaire par tranche complète de 5 logements. **Toutefois, il ne sera pas exigé plus de 2 places par logement au total.**
- 1 place par logement bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat (logements locatifs sociaux) sauf impossibilité technique majeure.
- 1 place par logement locatif intermédiaire mentionné à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
- 1 place pour **4 logements ou chambres** pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation
- 1 place pour **10 logements ou chambres** pour les foyers de personnes âgées (**hors établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes**)
- 1 place pour 4 lits pour les foyers de travailleurs

Toutefois pour les constructions à destination d'habitation situées à moins de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public en site propre et si la qualité de la desserte le permet, il ne sera pas exigé plus de :

- 0,5 place par logement locatif social financé par un prêt aidé par l'Etat,
- 0,5 place par logement locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation
- **1 place pour 6 logements ou chambres** pour les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation
- 1 place pour les autres catégories de logements.

Pour les deux roues motorisées : un espace réservé doit être aménagé au sein des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à 1m² par tranche complète de 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de 5 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

2. Pour les constructions à destination d'entrepôt

- 1 place minimum pour 100 m² de surface de plancher ;
- 1 emplacement minimum dédié aux opérations de chargement, déchargement, livraison

et manutention pour les constructions jusqu'à 500 m² de surface de plancher. Pour les surfaces de plancher situées au-delà de 500m², le nombre de places est déterminé en fonction des besoins à satisfaire.

3. Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions de moins de 1000 m² de surface de vente, ou de surfaces de plancher pour les locaux d'artisanat.
- Pour les constructions de 1000 m² et plus de surfaces de vente, ou de surface de plancher pour les locaux d'artisanat, il est exigé au moins 1 place pour 45 m² de surface de vente ou de plancher pour les locaux d'artisanat, le calcul portant dès le premier m².

Pour les deux roues motorisées : un espace réservé doit être aménagé au sein des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à 5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

4. Pour les constructions à usage de bureau

Il ne pourra être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de Surface de Plancher à moins de 500 m d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes ;
- 1 place pour 50 m² de Surface de Plancher à plus de 500 m d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes.

Pour les deux roues motorisées : un espace réservé doit être aménagé au sein des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à 3% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements

5. Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier

- 1 place par chambre et 1 emplacement dédié pour le stationnement d'un autocar par tranche complète de 45 chambres.

6. Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Destination et nature de la construction	Nombre de place / surfaces minimum
Equipement sportifs	10% de la surface du terrain
Equipement de santé : cliniques, hôpitaux, EHPAD, etc.	60% de la surface de plancher dès lors que la surface de plancher excède 1000 m ²
Salle de spectacles ou de réunion	20% de la surface de plancher
Culte	20% de la surface de plancher
Etablissement d'enseignement	20% de la surface de plancher

Pour les deux roues motorisées :

Dans les équipements d'intérêt collectif de 300 m² et plus de surface de plancher, un espace réservé doit être aménagé au sein des aires de stationnement, d'une superficie au moins égale à 5% de la surface de plancher, avec un minimum de 10 m². Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

De façon générale, la mutualisation des espaces devra être recherchée quand les usages le permettent (en particulier quand les périodes de fréquentation sont différentes)

Pour les types d'équipements d'intérêt collectif qui ne relèveraient d'aucune de ces catégories, le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de leur nature et des capacités d'accueil ou de fréquentations attendus.

Rappel : le Code de la Construction et de l'Habitat impose des normes adaptées aux besoins des personnes à mobilité réduite, qui doivent se combiner avec les règles du PLU.

■ Normes minimales pour le stationnement des vélos

Normes minimales pour les constructions nouvelles à destination d'habitat:

Un local intégré dans le volume de la construction, de préférence au rez-de-chaussée et aisément accessible doit être aménagé sur une superficie au moins égale à 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie globale minimale de 3m².

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Normes minimales pour les constructions nouvelles à destination de bureaux :

Un emplacement couvert, éclairé, situé de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et aisément accessible doit être aménagé : sur une superficie au moins égale à 1,5 m² pour 25 m² de surface de plancher, avec un minimum de 5 m².

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Normes minimales pour les constructions nouvelles à destination de commerce, d'artisanat, d'équipement d'intérêt collectif de 300 m² et plus de surface de plancher :

Un emplacement dans le volume bâti de la construction principale, de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment et aisément accessible doit être aménagé, à raison d'1 place minimum pour 10 employés avec un minimum de 7 m². Le stationnement visiteurs devra également être prévu.

Les établissements scolaires comprendront un minimum d'une place de vélos pour 8 à 12 élèves.

Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

■ Modalités de calcul et de réalisation des places de stationnement

Pour le calcul du nombre de places de stationnement à réaliser, dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5, il convient d'arrondir à la norme supérieure.

Les places de stationnement destinées aux automobiles ne peuvent avoir une largeur inférieure à 2,5 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres ; les voies de circulation interne et les dégagements, liés au stationnement, doivent être adaptés aux nécessités fonctionnelles d'accès et de circulation.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, le débouché des rampes d'accès doit comporter un palier sensiblement horizontal d'au moins 3,50 mètres de longueur et devant se raccorder au niveau du trottoir.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations (habitat, bureaux, ...), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dans le cas des constructions existantes régulièrement édifiées devant faire l'objet de projets d'extension ou de changement de destination, la différence entre le nombre de places réglementairement nécessaires avant et après travaux sera calculée. Si le bilan est déficitaire, le nombre de places correspondant à cette différence devra être réalisé.

Cependant, aucune place supplémentaire n'est exigée dans le cas d'une seule extension créant jusqu'à 50 m² de surface de plancher **ne créant pas de logement supplémentaire** ou ayant pour objet la réalisation de logements locatifs sociaux.

■ En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant des points précédents, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé

de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une ou plusieurs constructions, situées sur un même terrain, regroupent plusieurs fonctions (habitat, bureau, commerce, ...) les besoins en stationnement peuvent être mutualisés.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

■ Traitement des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins et devra participer à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses...), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- de l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'ils soient conçus comme un accompagnement des constructions ;
- de la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- de la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysagé de qualité.

La végétalisation des espaces verts doit être conçue, tant au regard de leur composition que des espèces et de la densité des plantations, en proportion avec la dimension de l'espace aménagé, en harmonie avec la construction en prenant en compte leur développement dans le temps et leur pérennité.

Il doit être planté au minimum 1 arbre par tranche complète de 200 m² d'espace libre de toute construction. La circonférence minimum du tronc de ces arbres, mesurée à la plantation et à 1 mètre du sol, doit être de 14 cm s'ils sont plantés en pleine terre et de 12 cm s'ils sont plantés sur dalle. Sauf en cas d'impossibilité technique ou si cela s'avérait incompatible avec des travaux reconnus d'intérêt général, tout arbre de haute tige abattu devra être remplacé par une essence de haute tige équivalente.

Dans le cas de travaux d'améliorations ou de réhabilitation de constructions sur des emprises non-conformes à ces dispositions avant la date d'approbation du PLU, les projets ne devront pas conduire à aggraver un éventuel déficit.

Dans le cas où une partie des surfaces des toitures terrasses végétalisées peut être comptabilisée au titre des espaces verts : ce type de toiture consiste en un système d'étanchéité recouvert d'un complexe drainant, composé d'un substrat de croissance (matière organique et volcanique), qui accueille une couche végétale pré-cultivée (aspect engazonné) ou une couche d'un substrat léger (sédum, vivaces, graminées...) d'une épaisseur minimum de 0, 10 mètre de substrat.

■ Espaces verts à protéger (EVP)

Un « espace vert protégé » est un ensemble paysager existant sur un ou plusieurs terrains, que le PLU protège, en application de l'article L.123-1- 5 - 7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-23 (en partie) du Code de l'urbanisme, pour son rôle dans le maintien des équilibres écologiques et pour sa qualité végétale ou arboricole.

Il s'agit d'espaces verts le plus souvent plantés d'arbres, où la construction de bâtiments n'est pas autorisée, pour protéger leur rôle important dans les paysages de la ville, le fonctionnement de la

faune / flore locales et la gestion des eaux pluviales (espaces de pleine terre). Outre les plantations, seuls des aménagements légers y sont autorisés (kiosques, mobilier léger démontable, sans fondation,...).

Au titre de l'article L.123-1,-5-7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-23 (en partie) du code de l'urbanisme, dans les EVP délimités sur le plan de zonage, il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige. En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur, tels que l'aménagement de sentiers, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, abris de jardins, kiosques, pergolas, bancs etc...

■ Arbres remarquables

Les arbres et alignements remarquables identifiés sur le plan de zonage présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5, 7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-23 (en partie) du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol).

Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Article devenu sans objet depuis que la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

Titre IV – Règles applicables dans chaque zone urbaine

ZONE UA

Caractéristiques principales de la zone UA

Il s'agit du centre-ville de Ville d'Avray, principalement structuré autour de la rue de St Cloud, de la rue de Sèvres et de la rue de Versailles. Les caractéristiques principales de cette zone sont la mixité des fonctions, dont le commerce et quelques équipements d'intérêt collectif. La dominante urbaine correspond à des fronts de rues bâtis à l'alignement.

Deux secteurs UAa sont inscrits : sur une petite partie de l'avenue Thierry et à l'extrémité ouest de la zone UA rue de Versailles, où les hauteurs sont moins élevées pour tenir compte du contexte paysager bâti.

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les prescriptions mentionnées à l'article I du titre III s'imposent.

En compléments, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement.

Article UA 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les prescriptions mentionnées à l'article 2 du titre III s'imposent.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **programmes de constructions** à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher ou au moins 6 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L.123-1-5, 16° désormais codifié à l'art. L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la décimale du nombre calculé est supérieure ou égale à 5.
- **L'obligation de prévoir au moins 30% de logements locatifs sociaux en cas de constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher ou au moins 6 logements en application de l'alinéa précédent, s'applique en principe au programme unitaire.**
Néanmoins, dans les sites stratégiques de l'OAP définis dans l'OAP n°3 Centre-ville et identifiés sur la carte dénommée « OAP-Ville D'Avray-Centre-ville », la servitude de mixité sociale s'applique à l'échelle des 4 sites stratégiques. Ainsi, si sur l'un des sites stratégiques de l'OAP centre-ville le pourcentage de logements locatifs sociaux est excédentaire, le surplus peut être pris en compte et comptabilisé dans le calcul des 30% exigés pour les autres sites.

Article UA 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les prescriptions mentionnées à l'article 3 du titre III s'imposent.

Article UA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les prescriptions mentionnées à l'article 4 du titre III s'imposent.

Article UA 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions mentionnées à l'article 6 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul de 4 m minimum.
2. Les constructions doivent être implantées à l'alignement le long **de la rue de Saint-Cloud, le long de l'ensemble urbain paysager de la rue de Sèvres** et le long des linéaires commerciaux repérés sur le plan de zonage.
3. Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul minimum de 10 m le long de l'emprise du mail Alphonse Lemerre, et en bordure du Domaine de Saint-Cloud (distance comptée à partir du mur d'enceinte du Parc).
4. Les constructions implantées à l'alignement d'un terrain d'angle **formé par deux voies ou emprises publiques carrossables**, devront constituer un pan coupé composé d'un segment de droite de 3 m de longueur minimum formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Cette règle ne s'applique pas en secteur UAa.
5. En cas de recul des constructions, la continuité bâtie de l'alignement sur rue sera assurée par l'implantation d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1 m, éventuellement surmonté d'un système à clairevoies.
6. **Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, l'alignement pourra être partiel en cas de prolongement de l'espace public de façon à augmenter le linéaire de vitrines commerciales et de services. Toutefois, les constructions en rez-de-chaussée devront assurer un alignement sur au moins 20% du linéaire de l'interface du terrain avec l'emprise publique. Aucun recul minimum, ni implantation d'un mur bahut pour assurer la continuité du bâti n'est exigé.**

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions mentionnées à l'article 7 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales si la largeur de façade sur voie **carrossable** est inférieure à 12m, et au moins sur une des limites séparatives si la largeur de façade sur voie est supérieure à 12m. **Toutefois, pour le site n°2 repéré par l'OAP centre-ville, les constructions peuvent s'implanter en retrait de toute limite séparative, dans le cas où l'espace laissé libre par ce retrait constitue une percée visuelle vers un cœur d'ilot paysager.**
2. Au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessus, pour l'ensemble des limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf dans les cas suivants :
 - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment mitoyen en bon état, et dans la limite de son gabarit.
 - lorsque la construction est une annexe.

3. Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, les constructions peuvent s'implanter en retrait ou en limite séparative. Dans le cas de l'implantation en limite séparative, la hauteur des façades en mitoyenneté est limitée à 6 mètres maximum par rapport au terrain naturel, sans jamais excéder la cote 118 NGF.
4. Exceptés les cas prévus à l'article 7.5 ci-après, en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance minimum, mesurée perpendiculairement en tout point de la façade :
 - En cas de façade avec baie : au moins égale à la hauteur de la construction prise à l'égoût du toit depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 6 m.
 - En cas de façade sans baie : au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égoût du toit depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 3 m.
 - Pour les retraits des limites séparatives de fond, ces distances sont majorées de 2 m.

~~Pour le calcul des retraits :~~

~~— pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère ;~~

~~— pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égoût du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égoût du toit.~~

5. En bordure du parc de Saint-Cloud et de la forêt de Fausses Reposes, toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 10m mesuré à partir du mur d'enceinte du parc ou de la limite de la zone N.

Article UA 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les prescriptions mentionnées à l'article 8 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

1. La distance minimum séparant deux constructions en tout point de leurs façades les plus proches doit respecter les marges minimales suivantes :
 - Dès lors qu'une façade au moins comporte une baie, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un minimum de 8 mètres ;
 - Dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie, ou si au moins une des constructions est une annexe, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 4 mètres.

Pour le calcul des retraits :

- pour les constructions à toiture ~~plate (toiture terrasse)~~, la hauteur est mesurée ~~à au sommet de~~ l'acrotère ;
 - pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égoût du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égoût du toit.
2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 3. Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, il n'est pas fixé de règle pour le rez-de-chaussée des constructions, lorsque ce rez-de-chaussée n'est pas à destination principale d'habitation.

Article UA 9 : Emprise au sol des constructions

Les prescriptions mentionnées à l'article 9 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

1. l'emprise au sol des constructions n'est pas limitée dans une bande de 20m de profondeur

mesurée à partir de l'alignement des voies.

2. Pour les parties de terrains situées au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50 %. de cette partie de terrain, portés à 80% pour les terrains d'angle.
3. Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Article UA 10 : hauteur maximale des constructions

Les prescriptions mentionnées à l'article 10 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

~~Pour les constructions à toiture à pente(s),~~ La hauteur des constructions est limitée à 12m à l'égout du toit et 15m au faîtage.

~~Pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), la hauteur des constructions est limitée à 15m au sommet de l'acrotère.~~

Les parties de construction situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés à partir du niveau du trottoir doivent être implantées en recul minimum de 2 m de la façade **sur rue, à l'exception du site n°4 identifié par l'OAP centre-ville.**

En secteur UAa, ~~pour les constructions à toiture à pente(s),~~ la hauteur des constructions est limitée à 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage., ~~pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), la hauteur des constructions est limitée à 12m au sommet de l'acrotère.~~

En dehors du secteur UAa, ces hauteurs peuvent être majorées de 5,5 mètres ~~maximum mesurées~~ au faîtage ~~maximum pour les constructions à toiture à pente(s) ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse)~~ pour venir s'adosser sur le mur d'un bâtiment mitoyen en bon état et sans le dépasser. Dans ce cas le recul obligatoire de la façade s'impose à compter d'une hauteur de 12 mètres.

Article UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Les prescriptions mentionnées à l'article 11 du titre III s'imposent.

Article UA 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les prescriptions mentionnées à l'article 12 du titre III s'imposent.

Article UA 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les prescriptions mentionnées à l'article 13 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UA sont les suivantes :

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 20 % de la superficie du terrain, ramenés à 10 % pour les terrains dont la superficie est inférieure ou égale à 700 m².

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le site n°4 identifié par l'OAP centre-ville, les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées à hauteur de 50% de leur superficie au titre des espaces verts. Pour être comptabilisés,

les espaces verts sur dalle ou toiture doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de végétaux.

Article UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UA 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article UA 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

Caractéristiques principales de la zone UB

La zone UB : concerne deux quartiers à dominante résidentielle de la Ville, proches des commerces et services de la zone UA, caractérisés par une structure foncière et des occupations des sols variées (petits immeubles, maisons de ville, pavillons). La proximité de ces quartiers avec des transports en commun permet de les inscrire dans une possible évolution favorable à la production de logements. Cette zone est répartie en **4 secteurs** :

- ✓ **UBa** : entre la rue Balzac et la rue de Sèvres,
- ✓ **UBb** : rue de Versailles,
- ✓ **UBc** : pour la partie la plus à l'ouest de la rue de Versailles, et donc la plus éloignée du centre-ville : le commerce y est autorisé.
- ✓ **UBd** pour une petite partie ouest de la rue de Versailles où la configuration plus compliquée de la trame parcellaire justifie des dispositions réglementaires particulières ; dans la continuité du secteur UBc, le commerce y est également autorisé.

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les prescriptions mentionnées à l'article I du titre III s'imposent.

En compléments, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement.

Article UB 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les prescriptions mentionnées à l'article 2 du titre III s'imposent.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **programmes de** constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher ou au moins 6 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L.123-1-5, 16° désormais codifié à l'art. L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la décimale du nombre calculé est supérieure ou égale à 5.
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat à condition d'être implantées dans les **secteurs UBc ou UBd**.

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les prescriptions mentionnées à l'article 3 du titre III s'imposent.

Article UB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les prescriptions mentionnées à l'article 4 du titre III s'imposent.

Article UB 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions mentionnées à l'article 6 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UB sont les suivantes :

1. **Dans le secteur UBa**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement ou soit en recul minimum de 4 m par rapport à l'alignement.
2. **Dans les secteurs UBb et UBc**, les constructions doivent être implantées en recul de 4 m minimum par rapport à l'alignement.
3. **Dans le secteur UBd**, les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement. La distance est portée à 10 m minimum lorsque le terrain est en contact avec le sentier forestier de la Route Royale.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions mentionnées à l'article 7 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UB sont les suivantes :

1. Dans une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées au plus sur une limite séparative latérale, elles ne peuvent pas être implantées en limite séparative de fond.
2. Au-delà de la bande de 20 mètres définie ci-dessus, pour l'ensemble des limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf dans les cas suivants :
 - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un mur de soutènement ;
 - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment mitoyen en bon état, et dans la limite de son gabarit ;
 - lorsque la construction est une annexe.
3. Exceptés les cas prévus à l'article 7.4 ci-après, en cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance minimum, mesurée perpendiculairement en tout point de la façade :
 - En cas de façade avec baie : au moins égale à la hauteur de la construction prise à l'égoût du toit depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 6 m.
 - En cas de façade sans baie : au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égoût du toit depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 3 m.
 - Pour les retraits des limites séparatives de fond, ces distances sont majorées de 2 m.

~~Pour le calcul des retraits :~~

- ~~— pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), la hauteur est mesurée au sommet de l'aerotère ;~~
- ~~— pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égoût du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égoût du toit.~~

4. En bordure de la forêt de Fausses Reposes, toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 10m depuis les limites séparatives avec la zone N. Cette distance est ramenée à 6m dans le **secteur UBd**.
5. En bordure des rus, rivières et sentes, toute construction nouvelle doit respecter une marge de recul de 4 m (mesurée à partir de la limite d'emprise ou de leur berge).

Article UB 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les prescriptions mentionnées à l'article 8 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UB sont les suivantes :

1. La distance minimum séparant deux constructions en tout point de leurs façades les plus proches doit respecter les marges minimales suivantes:
 - Dès lors qu'une façade au moins comporte une baie, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 6 mètres ;
 - Dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie, ou si au moins une des constructions est une annexe, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Pour le calcul des retraits :

- pour les constructions à toiture ~~plate (toiture terrasse)~~, la hauteur est mesurée ~~à au sommet de~~ l'acrotère ;
 - pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.
2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 9 : Emprise au sol des constructions

Les prescriptions mentionnées à l'article 9 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UB sont les suivantes :

1. **Dans les secteurs UBa et UBc**, pour les parties de terrains situées dans une bande de 25 m de profondeur par rapport à l'alignement, l'emprise au sol est limitée à 70% ; au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de cette partie de terrain.
2. **Dans le secteur UBb**, pour les parties de terrains situées dans une bande de 25 m de profondeur par rapport à l'alignement, l'emprise au sol est limitée à 70% ; au-delà de cette bande, l'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de cette partie de terrain.
3. **Dans le secteur UBd**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

Article UB 10 : hauteur maximale des constructions

Les prescriptions mentionnées à l'article 10 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UB sont les suivantes :

A l'exception du secteur UBd, les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la distance qui les sépare, en tout point, de l'alignement opposé.

Dans tous les cas, ~~pour les constructions à toiture à pente(s)~~, la hauteur des constructions est ~~plafonnée~~ à 9m à l'égout du toit et 12m au faîtage. ~~, pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), la hauteur des constructions est plafonnée à 12m au sommet de l'acrotère.~~

Pour les façades sur rue, les parties de construction situées au-dessus d'une hauteur de 9 m comptés à partir du niveau du trottoir doivent être implantées en recul minimum de 2 m de ces façades.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Les prescriptions mentionnées à l'article 11 du titre III s'imposent.

Article UB 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les prescriptions mentionnées à l'article 12 du titre III s'imposent.

Article UB 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les prescriptions mentionnées à l'article 13 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UB sont les suivantes :

Des espaces verts doivent être aménagés sur au moins 25 % de la superficie du terrain en **secteurs UBa et UBd**, portés à 30% en **secteur UBc** et à 40 % en **secteur UBb**.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UB 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article UB 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UC

Caractéristiques principales de la zone UC

La zone UC : il s'agit de grands terrains urbanisés sous formes de résidences d'habitat collectif implantées de façon dispersée au cœur d'espaces arborés. Elle fait l'objet de **2 secteurs, UCa et UCb**, le second étant caractérisé par des hauteurs de construction plus réduites compte tenu de la sensibilité paysagère sur des parcelles souvent plus petites.

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les prescriptions mentionnées à l'article 1 du titre III s'imposent.

En compléments, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement.

Article UC 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les prescriptions mentionnées à l'article 2 du titre III s'imposent.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les **programmes de** constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher ou au moins 6 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L.123-1-5, 16° désormais codifié à l'art. L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la décimale du nombre calculé est supérieure ou égale à 5.
- En secteur UCb, les constructions à usage de commerce et d'artisanat à condition de ne pas dépasser 300 m².
- Toute construction concernée par le périmètre de présence d'anciennes carrières souterraines repéré sur le plan de zonage à condition de prendre en compte la réglementation liée au Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (voir les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU).

Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les prescriptions mentionnées à l'article 3 du titre III s'imposent.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les prescriptions mentionnées à l'article 4 du titre III s'imposent.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions mentionnées à l'article 6 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UC sont les suivantes :

1. Les constructions doivent être implantées en recul de 6 m minimum par rapport à l'alignement.
2. Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 10 m le long de l'emprise du mail Alphonse Lemerre.
3. Pour les terrains limitrophes de la zone N ou du Domaine du Parc de Saint-Cloud, le recul des constructions nouvelles est porté à 10 m minimum, comptés depuis les limites de la zone N ou le mur d'enceinte du Parc.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions mentionnées à l'article 7 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UC sont les suivantes :

1. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
2. Seules les annexes peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond (sauf en cas de mitoyenneté avec la zone N ou le Domaine du Parc de Saint-Cloud).
3. Exceptés les cas prévus à l'article 7.4 ci-après, les constructions doivent respecter une distance minimum, mesurée perpendiculairement en tout point de la façade :
 - En cas de façade avec baie : au moins égale à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 10 m.
 - En cas de façade sans baie : au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 5 m.
 - Pour les retraits des limites séparatives de fond, ces distances sont majorées de 2 m.

Pour le calcul des retraits :

- ~~— pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère ;~~
- ~~— pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.~~

4. En bordure du parc de Saint-Cloud et de la forêt de Fausses Reposes, toute construction nouvelle doit respecter un retrait minimum de 10m mesuré à partir du mur d'enceinte du parc ou des limites de la zone N.

Article UC 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les prescriptions mentionnées à l'article 8 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UC sont les suivantes :

1. La distance minimum séparant deux constructions en tout point de leurs façades les plus proches doit respecter les marges minimales suivantes :
 - Dès lors qu'une façade au moins comporte une baie, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute diminuée de 3 mètres, avec un

minimum de 10 mètres ;

- Dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie, ou si au moins une des constructions est une annexe, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 5 mètres.

Pour le calcul des retraits :

- pour les constructions à toiture ~~plate (toiture terrasse)~~, la hauteur est mesurée **à au sommet de l'acrotère** ;
 - pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.
2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 9 : Emprise au sol des constructions

Les prescriptions mentionnées à l'article 9 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UC sont les suivantes :

1. l'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.
2. En cas de voirie interne à l'opération, **dans le prolongement des murs de la construction existante ou sans les dépasser.**

Article UC 10 : hauteur maximale des constructions

Les prescriptions mentionnées à l'article 10 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UC sont les suivantes :

1. Les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la distance qui les sépare, en tout point, de l'alignement opposé.
2. Dans tous les cas, la hauteur des constructions est plafonnée :
 - **En secteur UCa, ~~pour les constructions à toiture à pente(s)~~, à 15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage, ~~pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), à 18 m au sommet de l'acrotère;~~**
 - **En secteur UCb, ~~pour les constructions à toiture à pente(s)~~, à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage, ~~pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), à 12 m au sommet de l'acrotère.~~**

Article UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Les prescriptions mentionnées à l'article 11 du titre III s'imposent.

Article UC 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les prescriptions mentionnées à l'article 12 du titre III s'imposent.

Article UC 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les prescriptions mentionnées à l'article 13 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UC sont les suivantes :

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 50 % de la superficie du terrain.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UC 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article UC 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UD

Caractéristiques principales de la zone UD

La zone UD : correspond à différents quartiers résidentiels, urbanisés dans des formes à dominante d'habitat individuel. Elle est répartie en **5 secteurs** :

- ✓ **UDa** : quartier situé entre le centre-ville, la rue de Sèvres et la limite est de la Ville, où le parcellaire est très varié, ainsi que l'implantation du bâti ;
- ✓ **UDb** : l'ancien lotissement de la Côte d'Argent et ses abords, sur un parcellaire souvent étroit ;
- ✓ **UDc** : les abords du parc de Lesser et les secteurs où le parcellaire est de taille moyenne,
- ✓ **UDd** : les quartiers où dominent les grands terrains, largement plantés et arborés
- ✓ **UDe** : le secteur d'intérêt patrimonial avec les anciennes demeures de Jean Rostand et de Boris Vian.

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les prescriptions mentionnées à l'article I du titre III s'imposent.

En compléments, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'artisanat, sauf en **secteur UDa** ;
- les constructions à usage de commerce ;
- l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement.

Article UD 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les prescriptions mentionnées à l'article 2 du titre III s'imposent.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation comportant plus de 400 m² de surface de plancher ou au moins 6 logements à condition de comporter au moins 30 % de logements locatifs sociaux (cf. art. L.123-1-5, 16° désormais codifié à l'art. L. 151-15 du Code de l'urbanisme). Le nombre de logements à réaliser est arrondi à l'unité supérieure dès lors que la décimale du nombre calculé est supérieure ou égale à 5.
- Dans le **secteur UDa**, les constructions à usage d'artisanat, à condition de ne pas dépasser 100 m² et d'être liées à un logement situé sur le même terrain.
- Toute construction concernée par le périmètre de présence d'anciennes carrières souterraines repéré sur le plan de zonage à condition de prendre en compte la réglementation liée au Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (voir les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU).

Article UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les prescriptions mentionnées à l'article 3 du titre III s'imposent.

Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les prescriptions mentionnées à l'article 4 du titre III s'imposent.

Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions mentionnées à l'article 6 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UD sont les suivantes :

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de l'alignement, respectant les distances minimum de :

- 3m en secteurs UDa, UDb et UDe, portés à 4 m de l'axe des sentes piétonnes,
- 4 m en secteur UDC,
- 6 m en secteur UDD.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions mentionnées à l'article 7 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UD sont les suivantes :

1. **Dans une bande de 20 mètres de profondeur** mesurée à partir de l'alignement des voies de desserte :
 - **En secteurs UDa, UDb et UDC** les constructions peuvent être implantées :
 - au plus sur une limite séparative latérale dans le cas où le terrain a une façade sur voie ou une largeur au droit de la construction inférieure à 15 m,
 - en retrait des limites séparatives latérales si le terrain a une façade sur voie ou une largeur au droit de la construction supérieure à 15m.
 - **En secteurs UDD et UDe**, les constructions doivent être implantées en retrait de l'ensemble des limites séparatives.
 - **Sur l'ensemble de la zone UD :**
 - **les annexes** peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales, à condition de ne pas générer de continuité visuelle d'une limite à une autre et de ne pas s'implanter en limite de sente piétonne.
 - **Les implantations en limites de fond de terrain** sont interdites, sauf pour les annexes et à condition de ne pas s'implanter en limite de sente piétonne.
2. **Au-delà de la bande de 20 mètres** définie ci-dessus, pour l'ensemble des limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent être implantées en retrait, sauf dans le cas où le projet répond aux 2 principes suivants :
 - la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment mitoyen en bon état, et dans la limite de son gabarit.
 - et cette construction ne dépasse pas une hauteur maximale de 5 mètres.
3. Exceptés les cas prévus à l'article 7.4 ci-après, **en cas d'implantation en retrait** des limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance minimum, mesurée perpendiculairement en tout point de la façade:
 - En cas de façade avec baie : au moins égale à la hauteur de la construction prise à

l'égout du toit depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 8 m.

- En cas de façade sans baie : au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à **l'égout du toit** depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 3 m.

Pour le calcul des retraits :

~~pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), la hauteur est mesurée au sommet de l'acrotère ;~~

~~pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.~~

4. En bordure de la forêt de Fausses Reposes et du Domaine du Parc de Saint Cloud, toute construction nouvelle doit respecter un retrait de 10m depuis les limites séparatives avec la zone N ou du mur d'enceinte du parc de Cloud).
5. En bordure des rus, rivières et sentes, toute construction nouvelle doit respecter une marge de recul de 4 m (mesurée à partir de la limite d'emprise ou de leur berge).

Article UD 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Les prescriptions mentionnées à l'article 8 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UD sont les suivantes :

1. La distance minimum séparant deux constructions en tout point de leurs façades les plus proches doit respecter les marges minimales suivantes:
 - Dès lors qu'une façade au moins comporte une baie, la distance minimale à respecter correspond à la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 8 mètres;
 - Dans le cas où aucune des façades concernées ne comporte de baie, ou si au moins une des constructions est une annexe, la distance minimale à respecter correspond à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 3 mètres.

Pour le calcul des retraits :

- pour les constructions à toiture ~~plate (toiture~~ terrasse), la hauteur est mesurée **à au sommet de** l'acrotère ;
 - pour les constructions à toiture à pente(s), la hauteur est mesurée à l'égout du toit ou à la partie supérieure de la baie la plus haute si elle dépasse l'altitude de l'égout du toit.
2. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 9 : Emprise au sol des constructions

Les prescriptions mentionnées à l'article 9 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UD sont les suivantes :

1. **Dans les secteurs UDa et UDb**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 45%.
2. **Dans le secteur UDe**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.
3. **Dans le secteur UDe**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 25%.
4. **Dans le secteur UDe**, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20%

Article UD 10 : hauteur maximale des constructions

Les prescriptions mentionnées à l'article 10 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UD sont les suivantes :

Les hauteurs des constructions ne peuvent dépasser la distance qui les sépare, en tout point, de

l'alignement opposé.

Dans tous les cas, la hauteur des constructions est plafonnée, ~~pour les constructions à toiture à pente(s), à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage, et pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), à 12 m au sommet de l'acrotère~~ sauf en secteur UDe, où la hauteur maximum est limitée, ~~pour les constructions à toiture à pente(s) à 6 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage et pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), à 9 m au sommet de l'acrotère.~~

Article UD 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Les prescriptions mentionnées à l'article 11 du titre III s'imposent.

Article UD 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les prescriptions mentionnées à l'article 12 du titre III s'imposent, sauf les normes minimales pour le stationnement automobile pour les constructions à destination d'artisanat dans le **secteur UDa**, où il est exigé au moins 1 place pour les locaux d'artisanat.

Article UD 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les prescriptions mentionnées à l'article 13 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone **UD** sont les suivantes :

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 40 % de la superficie du terrain en **secteurs UDa, UDb et UDe**, portés à 60% en **secteur UDe et UDe**.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UD 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UD 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article UD 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UE

Caractéristiques principales de la zone UE

La zone UE : il s'agit de terrains dispersés dans plusieurs quartiers résidentiels de la Ville et occupés par des équipements d'intérêt collectif qu'il convient de conforter, d'améliorer, voire de développer.

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les prescriptions mentionnées à l'article 1 du titre III s'imposent.

En compléments, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de logement, autre que ceux nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage de la construction autorisée ;
- les constructions à usage d'artisanat, de bureaux, de commerce.

Article UE 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les prescriptions mentionnées à l'article 2 du titre III s'imposent.

Sont également admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction concernée par le périmètre de présence d'anciennes carrières souterraines repéré sur le plan de zonage à condition de prendre en compte la réglementation liée au Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (voir les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU).

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les prescriptions mentionnées à l'article 3 du titre III s'imposent.

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

Les prescriptions mentionnées à l'article 4 du titre III s'imposent.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les prescriptions mentionnées à l'article 6 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UE sont les suivantes :

1. Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en recul de 2 m minimum.
2. Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 10 m le long de l'emprise du mail Alphonse Lemerre.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les prescriptions mentionnées à l'article 7 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UE sont les suivantes :

1. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.
2. Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond uniquement dans les cas suivants :
 - lorsque la construction nouvelle s'adosse à un bâtiment mitoyen en bon état.
 - lorsque la construction ne dépasse pas une hauteur de 6 m à l'égout du toit et 9 m au faitage sur les 5 premiers mètres à partir de la limite séparative.
 - Lorsqu'il s'agit d'une annexe.
3. Seules les annexes sont autorisées en limite séparative latérale ou de fond avec un terrain inscrit en zone UD ou en zone N, ainsi qu'en limite du Domaine du Parc de Saint-Cloud.
4. En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, les constructions doivent respecter une distance minimum, mesurée perpendiculairement en tout point de la façade :
 - En cas de façade avec baie : au moins égale à la hauteur de la construction prise à l'égout du toit depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 8 m.
 - En cas de façade sans baie : au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction prise à l'égout du toit depuis le terrain naturel avant travaux, sans être inférieure à 3 m.

Article UE 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 10 : hauteur maximale des constructions

Les prescriptions mentionnées à l'article 10 du titre III s'imposent. En complément, la disposition suivante s'applique en zone UE :

La hauteur des constructions est limitée, ~~pour les constructions à toiture à pente(s), à 15m au faitage et pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), à 15 m au sommet de l'acrotère.~~

Article UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

Les prescriptions mentionnées à l'article 11 du titre III s'imposent.

Article UE 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les prescriptions mentionnées à l'article 12 du titre III s'imposent.

Article UE 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les prescriptions mentionnées à l'article 13 du titre III s'imposent. En complément, les dispositions propres à la zone UE sont les suivantes :

Des espaces verts de pleine terre doivent être aménagés sur au moins 10 % de la superficie du terrain. Les toitures terrasses végétalisées peuvent être comptées à hauteur de 50% de leur superficie au titre des espaces verts de pleine terre. **Pour être comptabilisés, les espaces verts sur dalle ou toiture doivent avoir une épaisseur minimale de terre végétale de 30 cm pour la plantation de végétaux.**

Article UE 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article UE 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article UE 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

Titre V – Règles applicables aux zones naturelles

ZONE N

Caractéristiques principales de la zone N

La zone N correspond principalement à la Forêt de Fausses Reposes, espaces dont les boisements sont protégés et où seuls l'exploitation forestière et l'accueil du public est autorisé.

Un petit **secteur Na**, à l'extrémité sud du mail Alphonse Lemerre, correspond au terrain de la maison de Corot et à ses abords, afin de les préserver et de les valoriser par des aménagements en faveur de l'accueil du public.

Un **secteur Nb**, situé rue de Versailles, correspond au terrain de la maison forestière et à ses abords afin de permettre sa préservation et sa valorisation et favoriser un tourisme vert et forestier.

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux autres que ceux évoqués à l'article N 2 suivant ;
- l'aménagement de terrains de camping destinés à l'accueil de tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs, d'habitations légères de loisirs, ainsi que de terrains destinés à l'hivernage de ces modes d'hébergement.

Article N 2- Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction, ouvrage ou travaux à condition d'être lié à l'activité forestière ou à l'accueil du public dans les espaces forestiers ;
- **En secteur Na**, les travaux portant sur les constructions ou installations existantes ou les constructions nouvelles à condition d'être d'intérêt collectif et de favoriser la valorisation de la Maison Corot et l'accueil du public. Le logement est autorisé à condition de répondre au seul besoin de fonctionnement ou de gardiennage de l'activité principale de la construction et à condition d'être intégré dans le volume des constructions principales.
- En **secteur Nb**, sont admis en outre, les travaux portant sur les constructions ou installations existantes ou les constructions nouvelles à condition de favoriser la valorisation de la Maison Forestière et plus généralement l'accueil du public, dans un but d'animation de la partie Ouest de la rue de Versailles et de promotion du tourisme vert et forestier soit notamment :
 - les aménagements et installations paysagers de loisirs et d'agrément se rattachant au tourisme vert et à l'environnement forestier,
 - les aménagements de lieux d'exposition, de vente, d'activités associatives ou municipales, ouverts au public, liés au tourisme vert et forestier ou à la préservation de la forêt.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement

L'application des normes et prescriptions du présent article est indépendante des exigences réglementaires qui s'imposent dans le cadre du code de la construction et de l'habitat et du règlement sanitaire départemental.

■ Alimentation en eau potable

L'alimentation des constructions en eau potable doit se faire par le raccordement au réseau collectif de distribution.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent, situées sur le terrain ou à proximité, doivent être suffisantes pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

■ Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des prescriptions en vigueur et de l'ensemble des caractéristiques du réseau prévues dans le règlement d'assainissement.

7. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle ou existante, générant des eaux usées domestiques, doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Toute installation d'assainissement dite autonome ou non collective est interdite.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux domestiques qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes.

Les eaux usées issues d'activité et les eaux d'exhaure ne peuvent être rejetées dans le réseau que sur autorisation. Les restaurants et cuisines collectives doivent être équipés de bacs dégraisseurs. Les eaux issues d'activités artisanales doivent être prétraitées et ne peuvent être rejetées dans le réseau public que sous réserve de l'accord préalable du service en charge de l'assainissement.

8. Eaux pluviales

L'eau de ruissellement doit être maîtrisée à la source, en limitant le débit de ruissellement généré par l'opération d'aménagement ou de construction. Les aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux sur le terrain par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite des eaux pluviales provenant de surfaces imperméabilisées vers le réseau public, des techniques dites alternatives doivent être mises en œuvre en priorité sur le terrain (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, rétention d'eau en terrasse, récupération).

L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés pour chaque projet doivent être quantifiés afin de mesurer les volumes d'eau de rejet devant faire l'objet d'une technique de rétention ou de non imperméabilisation des sols, adaptée aux composantes du site.

Les rejets dans le réseau collecteur d'eaux pluviales doivent respecter les normes quantitatives et qualitatives du règlement d'assainissement en vigueur. Le règlement d'assainissement collectif communautaire de Grand Paris Seine Ouest (GPSO) impose que le débit généré à la parcelle, n'excède pas pour une pluie de retour décennal :

- 2 litres/seconde/hectare dans le cas d'un rejet vers le réseau unitaire ;

- 10 litres/seconde/hectare dans le cas d'un rejet dans un réseau d'eaux pluviales, sauf dispositions locales particulières (notamment en raison d'insuffisance hydraulique locale, ou exutoire aval constitué d'un réseau unitaire).

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les «pissettes» surplombant le domaine public sont interdites.

Tout aménagement susceptible d'être souillé par des substances polluantes, particulièrement les aires de stationnement, doit être doté, après avis préalable du service assainissement de Grand Paris Seine Ouest (GPSO), d'un dispositif de prétraitement avant rejet adapté pour garantir une protection efficace de la qualité des eaux.

■ Réseaux divers

9. Énergies et Télécommunications

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain sur le terrain, jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété.

Les dispositifs techniques permettant l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à ce que leur positionnement et les matériaux utilisés assurent à la fois leur performance technique, une bonne insertion à la construction et limitent leur éventuel impact phonique.

Doivent être prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (eau, électricité, gaz), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

Pour toute construction nouvelle, ainsi qu'en cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, les antennes et paraboles doivent être localisées de façon à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

10. Locaux pour la collecte des déchets

A l'exception des nouvelles constructions à destination d'habitation comportant un seul logement et des extensions de constructions existantes à destination d'habitation, toutes les constructions doivent être pourvues de locaux facilement accessibles destinés au stockage des déchets adaptés à leur activité, dont les dimensions devront permettre un tri sélectif de ces déchets et dont les accès devront faciliter la manipulation des containers.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des voies de desserte et des emprises publiques apparentées.

L'alignement est la limite entre un terrain privé ou public, support de construction existante ou prévue et une voie ou une emprise publique. Il peut correspondre à l'alignement des constructions tel qu'il existe ou tel qu'il est projeté.

Le recul correspond à la distance entre les constructions et l'alignement.

Tiennent également lieu d'alignement au titre du présent règlement :

- La limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation générale ou d'une cour commune ouverte sur l'espace public ;
- Une voie privée préexistante desservant au moins quatre lots ;
- La limite d'un emplacement réservé prévu pour la création ou l'élargissement d'une voie ;

- La limite d'une emprise publique non ouverte à la circulation générale mais s'apparentant à une voie par son ouverture au public, ses caractéristiques morphologiques et son tracé linéaire ;

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, après autorisation éventuelle du gestionnaire du domaine public :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les saillies, à partir de 6 m au-dessus du niveau du sol naturel avant travaux, et sans dépasser 0,50 m d'épaisseur, sous réserve de leur intérêt architectural (participation à la composition de la façade, compatibilité avec le caractère de la voie, traitement de la sous-face) ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50 mètre d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- les rampes de garage ;

Dispositions générales :

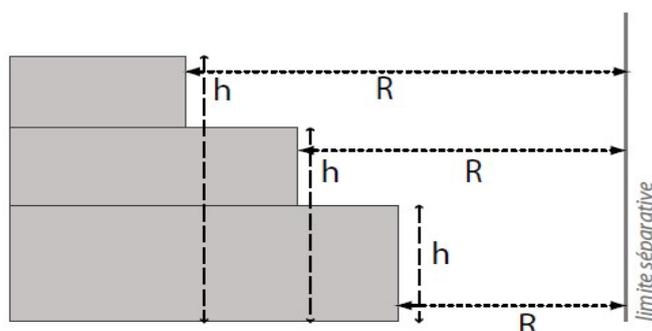
1. Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement et le long de l'emprise du mail Alphonse Lemerre.
2. Les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul minimum de 1m.
3. Pour les constructions existantes : lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de recul mentionnées ci-dessus, ces travaux peuvent être réalisés dans le prolongement du ou des mur(s) existant(s) de la construction ou sans les dépasser entre la marge de recul et l'alignement .

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Champ d'application : Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire celles correspondant aux limites de propriété autres que celles situées en bordure des voies de desserte publiques ou privées et des emprises publiques.

Le retrait correspond à la distance entre les constructions et les limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et les limites de fond du terrain.

Cette distance est mesurée horizontalement et perpendiculairement à compter de tout point de chaque partie de construction avec ou sans baie jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche.



R = retrait mesuré en tout point jusqu'au point de la limite séparative qui en est le plus proche

h = hauteur de la construction ou partie de construction prise en compte pour le calcul du retrait

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait :

- les éléments de modénature, marquises, auvents, oriels, débords de toiture de moins de 0,50m d'épaisseur / de profondeur ;
- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,50m d'épaisseur / de profondeur, sur des constructions existantes ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite.

Sont prises en compte pour l'application de cet article, les terrasses surélevées au-dessus de 0,60 mètre à partir du sol naturel.

Dispositions générales:

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond.

Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, et dont l'implantation ne respecte pas les règles mentionnées ci-dessus. Ces travaux peuvent être réalisés par extension ou surélévation des murs existants ou sans les dépasser.

Lorsqu'il s'agit de constructions et installations nécessaires à la voirie, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, à la sécurité, celles-ci peuvent être implantées en tout ou partie sur les limites séparatives ou en respectant un retrait minimum de 1 mètre par rapport à l'alignement.

Article N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Il n'est pas fixé de règle.

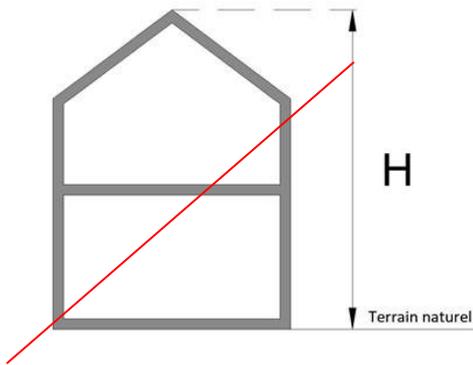
Article N 9 : Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle, à l'exception du secteur Na, où l'emprise maximum des constructions est limitée à 10% et du secteur Nb où l'emprise maximum des constructions est limitée à 15%.

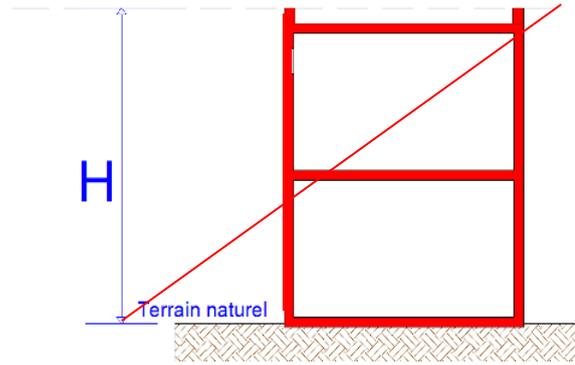
Article N 10 : hauteur maximale des constructions

Champ d'application :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à compter du terrain naturel avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, au faîtage ~~pour les constructions à toiture à pente(s)~~ ou au sommet de l'acrotère ~~pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse).~~



~~Constructions à toiture à pente(s)~~



~~Constructions à toiture plate (toiture terrasse)~~

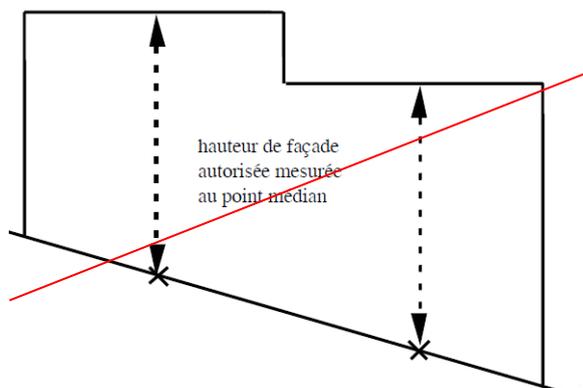
~~H : hauteur maximale des constructions~~

Les ouvrages tels que souches de cheminées et de ventilation, antennes, machineries d'ascenseur, locaux techniques, ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 2 mètres minimum des façades, qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 mètres et sous réserve de leur intégration dans la composition architecturale.

Ne sont pas comptés dans le calcul des hauteurs :

- les dispositifs d'accessibilité par les personnes à mobilité réduite et les dispositifs de sécurité,
- les dispositifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils ont une hauteur inférieure à 3 mètres et les garde-corps de sécurité en tout ou partie ajourés implantés en toiture-terrasse dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètre

Dans le cas d'un terrain en pente, les cotes de hauteur sont prises au point médian de chaque partie de construction, calculée dans le sens de la pente.



La hauteur des clôtures est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ou à partir du niveau du trottoir sur le terrain d'assiette de la construction projetée, à la jonction avec l'emprise publique

Dispositions générales:

La hauteur des constructions est limitée, ~~pour les constructions à toiture à pente(s), à 15m au faitage et pour les constructions à toiture plate (toiture terrasse), à 15 m au sommet de l'acrotère. Ces hauteurs maximales sont respectivement ramenées~~ à 9 m en secteur Na et Nb.

Pour les annexes, la hauteur maximale est limitée à 3 mètres.

Pour une construction existante dont la hauteur, à la date d'approbation du PLU, est supérieure à la

hauteur maximum autorisée, des opérations d'extension ou d'amélioration peuvent être réalisées dans la limite de la hauteur de la construction avant travaux.

Article N 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – protection des éléments de paysage

1. Règle générale

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au « caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

2. Aménagement des constructions existantes

2.1 Principes généraux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Toutefois, cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine.

2.2 Matériaux et aspect des façades

Les pierres de taille, les meulières ou les briques pleines ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture, sauf si des contraintes techniques le justifient. L'emploi du blanc pur en matière de ravalement et de couleur de matériaux de façade n'est pas autorisé, sauf si le style architectural le justifie.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents. Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, shingle ou fibrociment sont interdites.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, marquises ...) doivent être conservés et restaurés.

3. Constructions nouvelles

3.1 Façades et pignons

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses...), destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

L'emploi du blanc pur en matière de ravalement et de couleur de matériaux de façade n'est pas autorisé.

3.2 Toitures

Les matériaux d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, plastique ondulé et fibrociment sont interdits.

4. Clôtures

■ Clôtures et traitement entre l'espace public et les constructions

L'espace compris entre la construction et l'alignement doit être traité de façon à participer à la composition du paysage urbain.

Les clôtures sur voie publique ou privée et sur emprise publique participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

La transparence est à privilégier.

5. Dispositions diverses

5.1 Energies renouvelables

Les dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables sont autorisés en veillant à leur bonne insertion à la construction.

5.2 Antennes et éléments de superstructure

Les installations techniques établies en toiture (gainés, souches, antennes, machineries, caissons, canalisations, ...), doivent être dissimulées, regroupées et faire l'objet d'un traitement assurant leur meilleure intégration visuelle.

Les antennes d'émission ou de réception (radios, téléphones, télévisions), y compris les paraboles, doivent être intégrées dans la conception des constructions et être installées, le cas échéant, dans le cadre d'antennes collectives. Leur installation devra s'accompagner de dispositions visant à les rendre le moins visibles possible depuis la rue.

5.3 Locaux annexes et équipements techniques

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs et doivent rester accessibles.

Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale des constructions et de leurs espaces extérieurs.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

Article N 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Rappel : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).

■ Traitement des espaces libres

Les aménagements devront conserver et altérer le moins possible les arbres et les espaces verts de pleine terre existants.

Des espaces verts de pleine terre doivent être préservés ou aménagés sur au moins 90% de la superficie du terrain en secteur Na et sur au moins 85% de la superficie du terrain en secteur Nb.

En secteur Na et Nb, les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants (proximité des étangs et de la forêt).

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs.

■ Arbres remarquables

Les arbres et alignements remarquables identifiés sur le plan de zonage présentent un intérêt, tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.123-1-5, 7° désormais codifié (en partie) à l'art. L. 151-23

(en partie) du code de l'urbanisme.

Tout abattage d'arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Toute construction nouvelle devra respecter une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport au collet des arbres (base du tronc au niveau du sol).

Article N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

Article N 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de règle.

Article N 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

Eléments relatifs au patrimoine bâti réglementés dans le PLU

Le travail sur le bâti remarquable a été réalisé en collaboration avec Madame Dominique-Cécile CLAUDIUS-PETIT, Présidente de l'Association des Amis du Musée de Ville d'Avray et Monsieur Christian BENILAN, Architecte des Bâtiments de France, Chef du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Hauts de Seine.

Sont repris ci-après les principaux éléments historiques, architecturaux, paysagers ou patrimoniaux justifiant l'inscription des bâtiments concernés dans l'une des 3 catégories suivantes sur le plan de zonage du PLU :

- bâtiment d'exception
- bâtiment remarquable
- ensemble bâti paysager

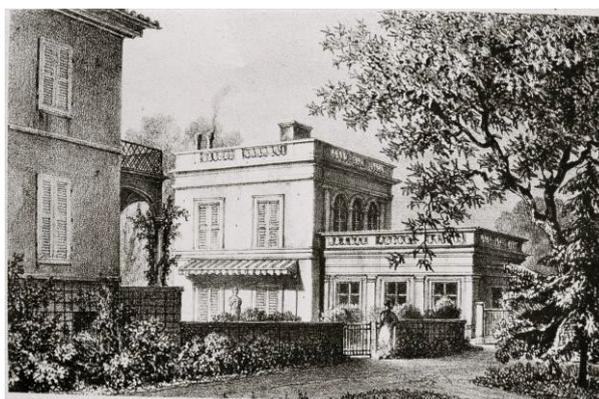
Les bâtiments d'exception

❖ *La maison Pradier*

N°9 rue de Versailles (vers 1830, transformations postérieures)

En 1830, Jean-Jacques dit « James » Pradier achète une vieille maison (à gauche sur la gravure) comme maison de campagne. Il fait ensuite construire un pavillon à l'italienne qui a été conservé après surélévation, la vieille maison ayant été détruite. Pradier (1792-1852), 1^{er} grand prix de Rome en 1813, a réalisé de nombreuses sculptures dans des sites officiels : place de la Concorde, Arc de Triomphe, tombeau de Napoléon aux Invalides...

En 1849 la maison est louée à une maîtresse d'Alfred de Musset qui vient y passer un été.





La maison Pradier, propriété de la Commune de Ville d'Avray occupée actuellement par le CCAS.

❖ *Les Etangs de Corot, Les Paillotes*

N°53-55 : « Étangs de Corot », anciennement Cabassud

Fondé vers 1860 par Jean-Baptiste Cabassud, très renommé à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} ; Alphonse Daudet y a séjourné et peut-être écrit son roman « Sapho » dans le « pavillon Daudet » ; autres paillotes et bâtiments côté étangs (début XX^e siècle, agrandis vers 1930). Seul survivant des nombreuses « guinguettes » qui jalonnaient la rue de Versailles. Bâtiments côté rue reconstruits à la fin du XX^{ème} siècle.



Les Paillotes



Pavillon Daudet

❖ *La maison Branly*

N°9 rue Grange Fontenelle : Les Bernardes.

Exemple original d'une surélévation moderniste années 30 d'une des plus vieilles maisons de Ville-d'Avray, d'origine XVIII^{ème} siècle.

Emplacement de l'ancien presbytère avant la Révolution, dont Bernardin de Saint-Pierre loua une chambre en 1766 (d'où son nom). Il a appartenu à Jacques Guillaume Grange-Fontenelle de 1804 à sa mort en 1826 et son nom a été donné à la rue à la suite d'un legs au profit de la commune.

Maison transformée vers 1930 par l'architecte Paul Tournon (locataire du sénateur Pasquet), gendre d'Edouard Branly, qui est venu y séjourner plusieurs fois à la fin de sa vie. **Paul Tournon** (1881-1964) fut membre de l'Académie des Beaux-Arts et directeur de l'école des Beaux-Arts. **Edouard Branly** (1844-1940), physicien et membre de l'Institut ; inventa les radioconducteurs qui permirent l'invention de la télégraphie sans fil par Marconi (1895).



Façade sur jardin



Entrée sur rue Photos données par la petite-fille de Branly, l'architecte Marion Tournon-Branly.

❖ *La maison Corot*

N° 3 rue du Lac

Maison initiale construite au milieu du XVIII^{ème} siècle ; agrandie et surélevée fin XVIII^{ème}.
Porche à colonnes construit au début du XIX^{ème} ; balcon et escalier métallique sur jardin fin XIX^e.
Achetée par les parents de Corot comme maison de campagne en 1817 ; vendue à l'éditeur Alphonse Lemerre en 1875, il y reçoit de nombreux écrivains qu'il édite (Leconte de l'Isle, Sully-Prudhomme, José Maria de Heredia, Alphonse Daudet etc).
La maison et ses abords, et bien entendu les étangs ont été abondamment peints par le peintre Corot.

Dépendances : dans le jardin kiosque à colombages fin XVIII^{ème} ; face à la maison, ancienne écurie et logement de jardinier, puis ancienne bibliothèque construite par Lemerre avec une salle de billard.



Vue depuis le jardin



Vue depuis la rue du Lac



Porche à colonnes

❖ *Les maisons Vian et Rostand*

N° 29, 31, 33, 35 : Maisons construites en 1862 par la Duchesse Riario-Sforza veuve de Monsieur Jeanson de Sailly.

Maison Rostand :

Maison appelée autrefois le Lys Rouge du nom d'un roman d'Anatole France écrit en 1894, qui appartient de 1874 à 1902 à une riche courtisane Louise Delabigne qui se fait appeler Valtesse (pour Votre Altesse) de la Bigne. Zola s'inspira d'elle dans son roman "Nana". La maison devint en 1922 la propriété de Jean Rostand et de son épouse. Jean Rostand, fils d'Edmond Rostand et de la poétesse Rosemonde Gérard y vécut jusqu'à sa mort en 1977. C'est dans cette maison qu'il fit toutes ses recherches en génétique en utilisant les crapauds et les grenouilles recueillis autour des étangs.



Le Lys Rouge



La Maison Rostand aujourd'hui vue de la sente du Nord

Maison Vian :

Fut détenue par le Dr Fauvelle qui l'appela les Fauvettes.

Vendue en 1921 à Paul Vian qui résidait rue de Versailles ou était né son fils Boris en 1920. Paul Vian loua la maison à la famille Menuhin avant qu'elle n'émigre aux Etats Unis en 1935. Les Vian se replièrent dans la maison de gardien et les enfants des deux familles, Boris et Yehudi, partagèrent de nombreux jeux notamment d'échecs avec leurs voisins les Rostand. Paul Vian construisit dans le jardin la salle de bal où Boris organisait surprises-parties, représentations théâtrales, répétitions de jazz avec son ami Claude Abadie.

Paul Vian fut assassiné dans sa maison en 1944.



La maison Vian aujourd'hui



Maison de gardien où habita la famille Vian

Les bâtiments remarquables

Rue Bourlon-Clauzel

N° 6 : Petit Monastère. Maison construite en 1843 ; rattachée à la propriété du Monastère en 1870 par Stern.

Vue depuis la rue Bourlon-Clauzel



Portail du château du Monastère (milieu XIX^{ème}, famille Bourlon puis Stern puis Halphen)

Pierre Bourlon, député sous le Second Empire, marié à Jeanne Clauzel ; fait construire le château du Monastère vers 1850, à l'emplacement de l'ancienne maison seigneuriale des Célestins. Château vendu en 1862 au banquier Stern ; sa fille épouse Georges Halphen et finance la construction d'une crèche, la « crèche Fanny » en 1891.



Chemin Jean Jullien : N°4 à 10

En retrait : Maison fin XIX^{ème} construite pour la famille Louis-Dreyfus



Vue depuis les jardins

A l'alignement : exemple extrêmement rare d'une maison à colombages en bois et torchis avec des ouvertures d'esprit gothique.

Chemin des Deux Etangs : N°9

Chemin Desvallières : N°5

Chemin des Closeaux : N°10

Rue de la Justice : N°21

Avenue Thierry : N°6 ; N°42

Rue Neuve Thierry : N°12

Grande maison de style Louis XIII, Harouard architecte, 1878.

Belle maison à toit Mansard, briques et pierres avec quelques beaux détails : marquises, lucarnes de toiture avec frontons cintrés et volutes, chaines d'angle harpées.

Rue de Marnes

N°11 : Immeuble plâtre fin XIX^{ème} avec un joli balcon porté par de belles consoles et également animé de pilastres comportant des mascarons.

N° 19 : « Le Ménil d'Avray ».

Belle bâtisse à façades pignon d'époque Napoléon III construite vers 1850 par Félix Colson, architecte et membre du conseil municipal ; a appartenu à la famille Beau puis Huppert pendant tout le XX^{ème} siècle.

Façade sur jardin



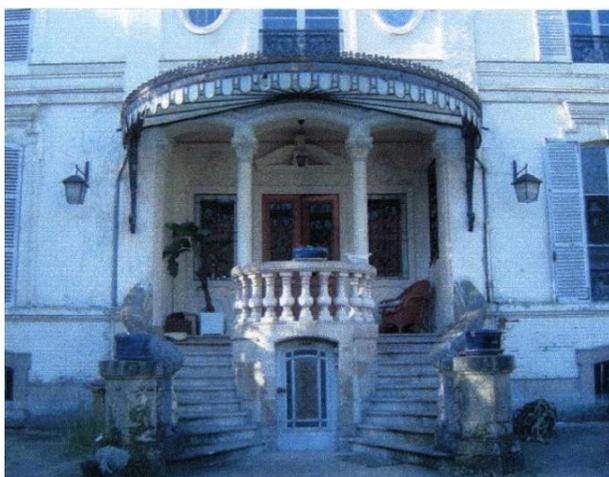
N°35 : Belle maison mansardée de type Napoléon III, style néo-XVIII^{ème} et égayée d'un magnifique porche à colonnade et d'un escalier en fer cheval.



Vue depuis la rue de marnes



Vue arrière



Porche à colonnade et escalier en fer à cheval

Autres bâtis remarquables de la rue de Saint Cloud : N°8 ; N°13 ; N° 17 (bâti en front de rue) ; N°18 ; N°23 ; N°26 ; N°29 ; N°33 bis.

Rue de Saint-Cloud

N°5 : Maison Judet.

Villa originale de type éclectique et animée d'une tourelle hexagonale avec toiture dôme.

Propriété issue du démembrement de celle de Thierry, occupée de 1852 à 1893 par Augustine Brohan, sociétaire de la Comédie Française et amie de Musset ; elle fait construire dans le parc une petite chapelle et l'appelle La Chapelle du Roi ; maison actuelle construite en 1903 par la courtisane Valtesse de la Bigne, amie de Zola, Manet, Detaille et autres peintres ou écrivains, décorée par Jacques Majorelle (Art nouveau); après sa mort en 1910, appartient à Maurice de Waleffe, journaliste belge et inspirateur des concours de beauté des « miss ».



N°9-11 : Vieilles maisons de village, vers 1830-1840. Caves voûtées du XVIII^{ème}. Médaillon sculpté sur le 11 (copie anonyme d'un tondo de Michel-Ange conservé au musée de Florence : Vierge à l'enfant).



Médaillon sculpté



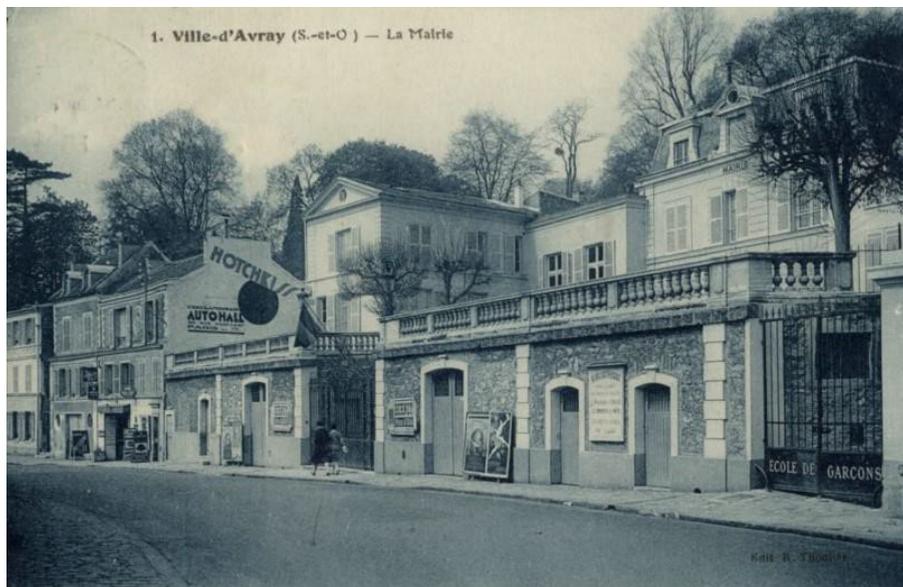
Vue depuis la rue de Saint Cloud

N° 13 : mairie. Bâtiment initial (au centre) construit en 1812 pour l'écrivain Ducray-Duminil comme maison de campagne ; pavillon de gauche construit vers 1830 pour une salle de billard, avec copie anonyme de l'Apollon du Belvédère au fronton.

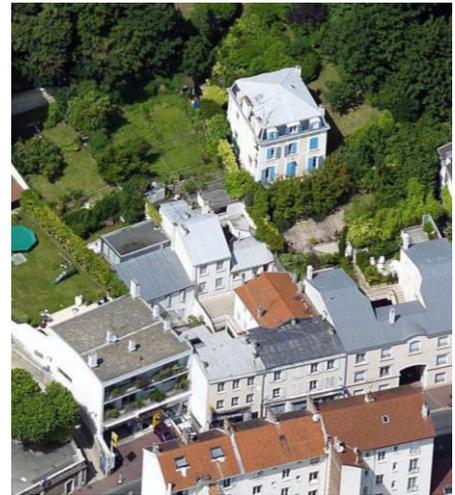
Travaux d'agrandissement pour la mairie et l'école en 1852-1855 (construction des ailes, M. Colson architecte).

En 1875, escalier d'entrée, mur de soutènement sur rue avec balustrade en pierre et grand portail et surélévation du bâtiment central (M. Lamiot, architecte).

Bâtiment d'école à l'arrière en 1887 (M. Camut architecte) et 2^e étage vers 1930 (Lucien Decaux architecte).



N° 23 : belle maison bourgeoise à l'arrière, XIX^{ème}



Vue aérienne oblique : Maison carrée à l'arrière du front de rue bâti

N° 32 : Bazar bleu, anciennement « Bazar de l'hôtel de ville »



N° 51 : Maison Torre

Décor en céramique ; construite au XIX^{ème} pour la famille Meaux Saint Marc.
Maison typique du XIX^{ème} siècle avec une façade riche en modénatures (frises en céramique et harpes) et quelques beaux détails (garde-corps et marquises)



Vue depuis la rue de Saint Cloud

Autres bâtis remarquables de la rue de Saint Cloud : N°12 ; N°68 ; N°70

Avenue de Balzac

N° 41 : Temple protestant

Ancien pavillon des missions protestantes de Norvège à l'exposition universelle de 1889, offert par la Norvège et remonté à Ville-d'Avray sur un terrain acquis par l'Église réformée. On y a ajouté l'abside vers 1950.

Exemple rare d'une chapelle nordique en bois



Vue depuis l'avenue Balzac

Autres bâtis remarquables de la rue de l'avenue de Balzac : N° 17 ; N° 73 ; N° 77

Rue Jules Poussin

N° 9 : maison construite par Claude Parent et Ionel Schein en 1952, appelée « maison G ».

Bel exemple d'une maison type années 50 épurée et tout en rez de chaussée et à toit terrasse.



Vue depuis la rue Jules Poussin

Rue Corot

N° 14 : Maison début XX^{ème} briques et meulière possédant de beaux détails architecturaux en bois : oriels et lucarnes de toiture.

N°24 : Maison début XX^{ème}, meulière et plâtre.

Belle modenture : linteaux en céramique et harpes en plâtre.



Vue depuis la rue Corot

N°86 :Maison début XX^{ème}, meulière et brique.
Maison de type « pavillon de banlieue » avec de beaux détails en céramique

Vue depuis la rue Corot



N°90 et 92 : Deux maisons fin XIX^{ème}, pierre et brique.
Bel exemple de maisons très riches en détails architecturaux : balcons-porche porté par deux colonnes, mascarons sur linteaux de fenêtres, débords de toiture avec lambrequin, décors de céramique.

Vue depuis la rue Corot



N°96: Maison plâtre mansardée fin XIX^{ème}.
Maison possédant certains détails de qualité : oculi et lucarne en toiture, cartouches en linteau de fenêtre et garde de corps de fonte pour la terrasse.

Vue depuis le carrefour Corot/Gambetta



Autres bâtis remarquables de la rue de la rue Corot : N° 47 ; N° 53 ; N° 72

Rue Pradier

N°1 : Maison en plâtre début XX^{ème} avec une modénature soignée : chaines d'angle avec bossages, encadrements de fenêtres avec clé soulignée, bandeaux et corniche.

Vue depuis la rue Pradier



N°3 : Maison en meulière début XX^{ème}, type pavillon de banlieue avec une riche modénature en plâtre : chaines d'angle et encadrement de fenêtres harpés.

Vue depuis la rue Pradier



N°12 : Maison style mansardée fin XIX^{ème} en briques et plâtre. Riche modénature en plâtre : fronton de porte d'entrée avec cartouche et médaillons, chaines d'angle, harpées et corniches avec denticules.

Belle lucarne et oculi en toiture.

Vue depuis la rue Pradier



N°19 : Maison en plâtre début XX^{ème}.

Elégante maison avec une modénature à souligner : corniche avec denticules, chaînes d'angle avec bossage, appuis de fenêtre et triglyphes.

Vue depuis la rue Pradier



N° 23 : belle maison bourgeoise style anglo-normand



Vue depuis la rue Pradier

N° 24 : Belle maison XIX^{ème} avec robinsons et vitraux, appelée « La Grille »

Charpente de toiture débordante, belles souches de cheminées en briques, façades en briques rouges et beiges traitées en appareillage.

Vue depuis la rue Pradier



N° 25 : Belle maison bourgeoise et son pavillon de gardien



Maison principale



Pavillon de gardien

N° 29, 31, 33,35: Maisons Rostand et Vian, construites en 1862 par la Duchesse Riario-Sforza veuve de Monsieur Jeanson de Sailly. (PE)

Rue de Sèvres

N° 3: Premier immeuble d'un alignement de vieilles maisons de village du XIX^{ème} siècle, et leurs commerces.

Immeuble plâtre fin XIX^{ème} avec une belle modénature : frontons cintrés avec cartouches, corniche et bandeaux.



Immeuble du 3 rue de Sèvres



Perspective de la rue de Sèvres

N° 15 : Maison au décor de céramique Art nouveau, tout début XX^{ème}, aux proportions harmonieuses avec une très belle porte.

Vue depuis la rue de Sèvres



N° 10 et 10 bis : maison dite « des vigneron », ancienne grange construite vers 1810

Vue depuis la rue de Sèvres



N° 12 : Pavillon Malglaise construit vers 1820 par Jacques Ambroise Legeay, ancien tailleur de la cour impériale, dont la propriété occupait tous les terrains entre les rues de la Ronce et de Sèvres.

Achetée en 1955 par la mairie pour y installer les services municipaux.

Bel exemple en plâtre, d'une architecture de type Restauration avec baies cintrées au rez de chaussée et chaînes d'angle.



Pavillon Malglaise vu depuis la rue de Sèvres

N° 17 : belle maison bourgeoise tournée de l'autre côté.

N° 35-37

Bel exemple de maison meulière recouverte d'enduit avec charpente débordante.



Vue depuis la rue de Sèvres

N° 44 : villa Esperanza (vers 1860)

Actuellement derrière l'immeuble du 44 rue de Sèvres.

Belle maison mansardée avec une modénature soignée : chaînes d'angle avec ou sans bossages, encadrements de fenêtres, bandeau et corniche. Jolies lucarnes en toiture.



N° 46 : Orangerie XIX^{ème}, occupée par le peintre Jaro Hilbert de 1962 à 1995

Orangerie ancienne, richement décorée avec portes fenêtres contrées, pilastres à chapiteaux ioniques et balustrade de toiture.

Vue depuis la rue de Sèvres



N° 46-48: Belle maison vers 1860 (sans doute contemporaine du n° 44, similitudes, issues de la même propriété après partage)

Maison mansardée avec une jolie modénature en plâtre : corniche avec modillons, bandeaux et fronton triangulaire.

Vue depuis la rue de Sèvres



N° 50 : pavillon d'angle de l'IUT (XIX^{ème} siècle)

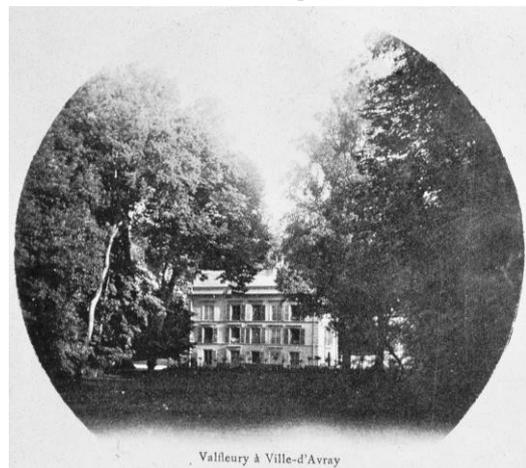


Vue depuis la rue de Sèvres

N° 65-67 : Propriété le Valfleury, construite en 1799 par un garde-chasse ; famille Creuzé de Lesser de 1844 à 1948.

En 1948, vente de la propriété qui occupe tout le quadrilatère entre les rues Balzac, Jouët-Lucot, Gambetta et de Sèvres. Le pourtour est loti et le centre donné à la commune pour faire un parc public.

Probablement une des plus vieilles maison de Ville d'Avray. Modénature très soignée.



Façade sur jardin



Vue depuis la rue de Sèvres

Autre bâti remarquable de la rue de Sèvres : N°19 ; N°27

Rue du Cottage

N° 37 : Maison du « lotissement » construit sur la propriété Gast vers 1925-1930 (avenue Legeay, rues de la Source, des Bois, du Cottage et de la Prairie)

Maison en éperon, repère visuel.

Vue depuis l'angle rue du Cottage/avenue Legeay



Rue de la Ronce :

N°52 (26 rue de la Côte d'argent) : Maison construite vers 1860 ; louée pour l'été 1877 par Gambetta avant qu'il n'achète les Jardies. Appartient à la famille d'Armand Jamin depuis 1920 environ. Armand Jamin a fait des recherches et réuni une importante documentation sur l'histoire de Ville d'Avray, qui ont été utilisés après sa mort par M. Brunet-Moret pour le livre « Ville-d'Avray et son histoire ». Le n° 50 est une dépendance de la maison, construite sur l'ancien chemin de la Côte d'argent (vendu par la municipalité aux riverains, dixit le propriétaire).

Les ailes mansardées ont été rajoutées mais la partie centrale est un joli pavillon avec une modénature de qualité : linteaux de porte, médaillons et chaînes d'angle.

N°58 : Jolie maison en meulière avec toit Mansard et certains décors type néo-Renaissance (console de balcon, linteaux et frise à l'égout du toit)



N° 63 : Les Verveines (fin XIX^{ème}) ; occupée par une aviatrice célèbre au début du XXe siècle, la baronne Raymonde de Laroche, 1^e femme à obtenir le brevet de l'Aéro-club de France en 1910.



Rue de la Côte d'argent

N°16 : Villa en meulière début XX^{ème}

Bel exemple d'une villa avec charpente débordante d'une toiture soignée et une couverture d'ardoise en écailles.

N° 20 : Maison mansardée fin XIX^{ème}.

Bel exemple de maison meulière et plâtre.

N° 22 : Maison fin XIX^{ème}

Un des plus beaux exemples de maison mansardée, habillée de meulière avec une riche modénature (tables et encadrements de fenêtre) et des garde-corps ouvragés.



Vue depuis la rue de la Côte d'Argent

N° 28 : Maison fin XIX^{ème}

Maison à façades plâtre avec modénature soignée et oculi en brisis de toiture.

N° 15 : Villa brique et plâtre début XX^{ème}

Villa offrant de jolis détails architecturaux : niche accueillant un mascarón en terre cuite, fenêtres passantes avec frontons interrompus, élégant décor en plomb au faitage du toit.



N° 19: Maison plâtre fin XIX^{ème}

Exemple très original d'une maison à toiture débordante avec charpente bois très ouvragée protégeant une loggia.



Vue depuis la rue de la Ronce

Rue de Versailles

N° 3 et 5 : Maison Delagrangé (1902-1903) et pavillon de gardien

N°9 : Maison Pradier (PE)

N° 23-25 : Maison des Sources, construite par Pierre Sulpice Lefèvre Desvallières en 1847 (partie centrale). Maire de Ville-d'Avray de 1836 à 1860, y a réalisé de nombreux équipements (trottoirs, fontaines publiques...) et a installé la mairie dans la maison de la rue de Saint-Cloud.



Vue depuis la rue de Versailles

N° 45 bis : belle maison récemment ravalée

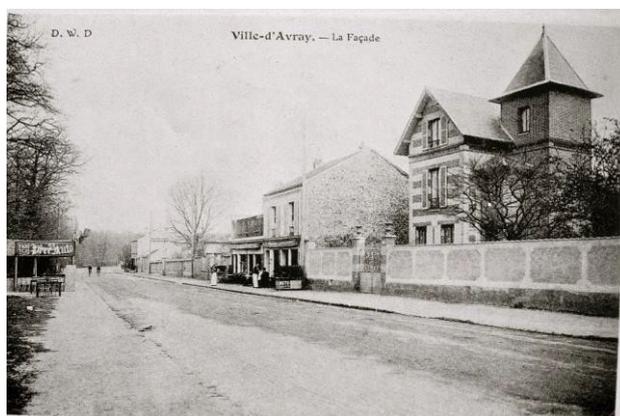
N° 49 : maison construite par le blanchisseur Nicolas Boucher vers 1830.
Immeuble plâtre fin XIX^{ème} à toiture mansardée, modénatures soulignées : chaîne d'angle avec bossages encadrements de fenêtres, corniches.



N° 53-55 : « Étangs de Corot », anciennement Cabassud (PE)

N° 147 : Il Boccaccio, ancien Père Auto (Tour de France, 1903).

Au début du XX^e siècle, les journalistes du journal sportif *L'Auto* (ancêtre de *L'Équipe*) aiment se retrouver dans ce café-restaurant tenu par le Père Hélie, ayant décidé d'organiser un tour de France cycliste en 1903 pour doper les ventes de leur journal, ils le font aboutir devant ce café qui prend le nom de « Père Auto » deux ans plus tard. Aujourd'hui occupé par le « Boccaccio » après maintes transformations.



N°159 bis : Villa fin XIX^{ème} briques et enduit.
Elégante villa avec modénature (chaîne d'angle avec bossage, bandeau et corniche) et également une jolie lucarne en toiture.

Vue depuis la rue de Versailles



N° 161-163 : jolie maison en briques ; Villa éclectique début XIX^{ème}, briques et enduit. Elégante véranda.



Vue depuis la rue de Versailles



Vue latérale

Côté forêt : 2 maisons contemporaines intéressantes. L'une est de l'architecte Jacques Ripault.

N° 198 : Pavillon de Fausses-Reposes construit en 1755 par Ange Jacques Gabriel.
L'inscription « 1666 » est erronée : le dossier de construction avec plans et factures est conservé aux Archives Nationales et daté de 1755 (O¹ 1871) ; le pavillon ne figure pas sur le plan dit « des Célestins » de 1724 (Archives nationales, copie au musée de Ville-d'Avray).



Vue depuis la rue de Versailles



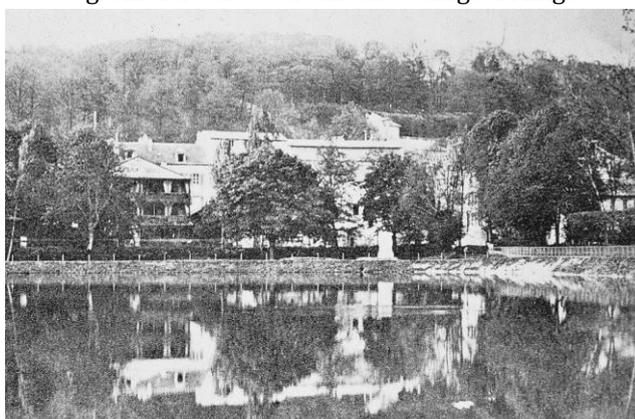
Autres bâtis remarquables de la rue de Versailles : N° 13 ; N° 45 ; N° 47 ; N° 65 ; N° 83 ; N° 151

Rue du Lac

N° 2, 4, 6 et 5 : maisons de blanchisseurs construites vers 1830 par le blanchisseur Nicolas Boucher, peintes plusieurs fois par Corot côté étangs. Appelées parfois à tort « maisons Cabassud ».



Carte postale antérieure à 1905 (détail). On distingue le dernier étage des maisons avec les volets de bois du « grenier à vent » servant au séchage du linge.



5 rue du Lac



2-4 rue du Lac

N° 3 : Maison Corot

Maison initiale construite au milieu du XVIII^{ème} siècle ; agrandie et surélevée fin XVIII^{ème} (PE)