

## ZONE UI

Il est rappelé qu'il est fait obligation de soumettre à autorisation ou déclaration préalable, prévue par le code de l'urbanisme, les aménagements, les installations, les ouvrages, les travaux, les clôtures, les démolitions, les changements de destination, dès lors qu'ils entrent dans le champ d'application de ces autorisations ou déclarations.

En outre, certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des autorisations particulières. Il s'agit notamment :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements concernant les parcelles boisées des particuliers sont soumis aux dispositions de l'article L.311-1 du code forestier, qui rend obligatoire la demande d'une autorisation préalable pour tout défrichement, c'est-à-dire «opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ».

Il est rappelé que les secteurs de Pion et les Matelots-Mortemets, concernant la zone UI, ainsi que le secteur UIs à Satory-Ouest font l'objet d'orientations d'aménagement, figurant en pièce n°2-b du PLU, avec lesquelles tout projet doit être compatible.

### Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination de commerces de détail.
2. L'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti.
3. **Dans la zone UI et les secteurs UIc et UId**, les constructions, ouvrages ou travaux à destination de bureaux exclusivement liés à une activité tertiaire.

## **Article UI 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, ouvrages ou travaux à destination d'habitation à condition d'être liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone (gardiennage, surveillance, direction, terrains de sport, ...).
2. Les installations et travaux divers dès lors qu'ils sont liés aux ouvrages, travaux, aménagements et constructions autorisés, qu'ils sont nécessaires aux besoins hydrauliques ou qu'ils résultent d'une Déclaration d'Utilité Publique
3. Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'enseignement, situées dans un secteur affecté par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée par arrêté préfectoral, doivent faire l'objet d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décrets (Cf. annexe du dossier de PLU, pièces n°4.a).
4. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt dès lors que leur localisation tient compte de la qualité du boisement et de leur intégration paysagère.
5. Dès lors qu'est indiquée, aux documents graphiques, une limite de protection des lisières d'un massif boisé, les constructions nouvelles, à l'exclusion des extensions éventuelles des constructions existantes, doivent s'implanter dans le respect de cette protection.

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

### **3.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées**

#### **3.1.1 – Définition**

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou les autoroutes à partir desquels (les) aucune opération ne peut prendre accès.

#### **3.1.2 – Règle générale**

Les caractéristiques des voies doivent :

- être adaptées à l'importance ou à la destination des constructions qu'elles doivent desservir ;
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (trottoir compris) et être conçue, dans la mesure du possible, au regard de la morphologie du terrain d'implantation de l'opération, dans le respect de la composition de la trame viaire existante environnante.

Les voies en impasse, desservant plus de deux logements, doivent permettre le demi-tour des véhicules, l'aménagement de l'aire de demi-tour devant être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain, tout en permettant une manœuvre simple.

Les voies en impasse n'ayant pas d'aire de retournement, ou ayant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

## **3.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public**

### **3.2.1 – Définition**

L'accès est le linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.

### **3.2.2 – Règle générale**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès doivent, dans la mesure du possible, être perpendiculaires à la voie publique. Les accès doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle (s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie en tenant compte des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

### **3.2.3 – Conditions particulières**

Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau ou à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, les câbles ne sont pas assujettis à cette règle.

## **Article UI 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de réalisation d'un assainissement individuel**

### **4.1 - Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée à une conduite d'eau potable de caractéristiques suffisantes dans le respect des normes édictées dans le règlement du service des eaux de Versailles et de Saint-Cloud élaboré par le SMGSEVESC.

### **4.2 - Assainissement**

A 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 normes édictées dans le règlement d'assainissement de la ville de Versailles (cf. notice explicative en annexe du dossier de PLU, pièce n° 4a).

#### **4.2.1 – Eaux usées**

Dans les zones d'assainissement collectif définies en annexe du dossier de PLU, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques. Dans les zones d'assainissement non collectif délimitées en annexe du dossier de PLU, les constructions doivent être équipées d'ouvrages d'assainissement autonome conformes aux règles techniques en vigueur et aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

Les eaux usées doivent, en particulier, faire l'objet d'un traitement selon un dispositif adapté à l'aptitude des sols et la nature de la construction. Le terrain doit, en outre, présenter une superficie suffisante pour recevoir le dispositif de traitement des eaux usées, défini ci-dessus.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à la conclusion d'une convention de déversement particulier.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

#### **4.2.2 – Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement vers le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

En l'absence de réseau ou d'insuffisance de réseau, 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. Ces aménagements (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués du terrain) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **Dans la zone UI, à l'exception du secteur UIs**

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, ...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Toute zone nouvellement aménagée doit être équipée d'un débourbeur-déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 2 litres/seconde/hectare ou moins selon le bassin versant considéré<sup>12</sup>, conformément aux règlements en vigueur des SMAROV, SIAVB et SIAVRM.

Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

### **Dans le secteur UIs**

Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, les dispositifs permettant l'infiltration ou la retenue des eaux pluviales doivent en priorité et majoritairement être implantés sur le terrain d'assiette. Le recours aux techniques dites « alternatives » pour la gestion de l'eau pluviale doit être systématique dès le stade de conception des aménagements, sauf impossibilité technique démontrée. La création de bassins enterrés dont la vidange nécessite le relèvement des eaux par pompage n'est pas autorisée, sauf impossibilité technique démontrée.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Le débit de fuite vers les collecteurs publics des surfaces aménagées ne doit pas excéder 0,7 litre/seconde/hectare pour une pluie de référence cinquante ans. Dans le cas où le terrain est situé dans une zone déjà équipée d'ouvrages de régulation, le débit de fuite autorisé peut excéder la norme édictée ci-dessus.

En outre :

- les eaux de voirie doivent être différenciées des eaux de toiture ;
- tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un débourbeur/déshuileur avec alarme installée en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales, ou d'un dispositif d'épuration naturelle par infiltration ou phytoremédiation de performance équivalente ;
- le nombre de points de raccordement au réseau collectif d'eaux pluviales doit être aussi limité que possible ;

---

<sup>12</sup> Se reporter au schéma en annexe du dossier de PLU qui délimite les trois bassins versants de Versailles.

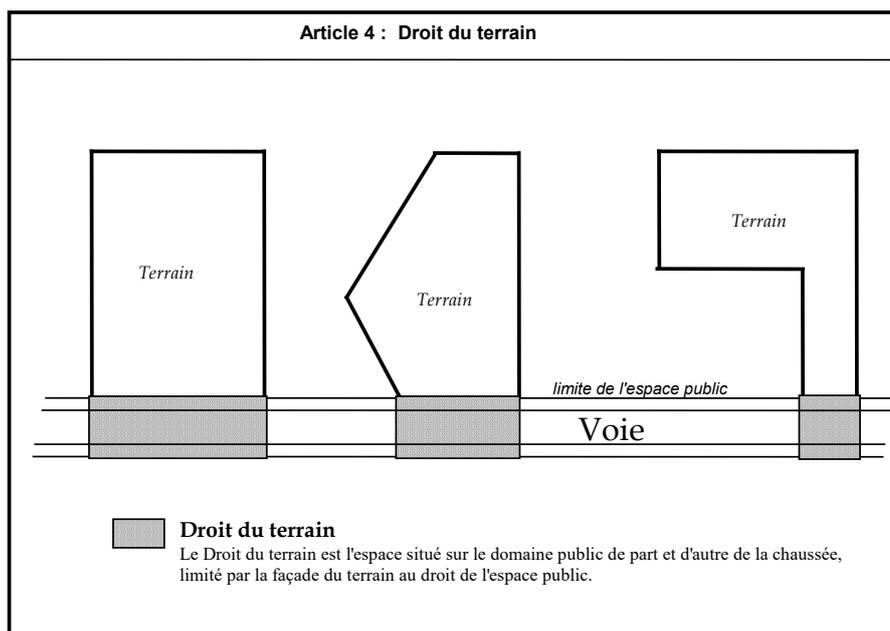
- la collecte, l'acheminement et si nécessaire le stockage des eaux pluviales doivent, en priorité, être effectués par noues, fossés superficiels, bassins de surface, structures-réservoirs, etc.

### Dans toute la zone UI

Tout projet de construction nouvelle doit respecter cette norme de rejet. Dans le cas où le projet et les aménagements afférents dépassent le débit autorisé, les constructeurs doivent réaliser des ouvrages d'évacuation ou de stockage des eaux pluviales appropriés, sur le terrain d'assiette du projet ou sur un terrain voisin, conformément aux dispositions stipulées en annexe du PLU (pièce 4.a). En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, le projet ne doit pas aggraver la situation au regard de l'imperméabilisation des sols. Des dispositifs appropriés peuvent être, au contraire, recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

### 4.2.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé au droit du terrain, avec un raccordement aéro-souterrain pour les réseaux publics aériens.



En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées, de préférence, de façon à ne pas être visibles depuis un espace public. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades les réservations pour les coffrets (EDF, GDF), pour l'éclairage public éventuellement et pour les réseaux de télécommunication.

#### **4.2.4 – Collecte des ordures ménagères**

Pour les constructions à destination d'activités, ainsi que pour toute construction supérieure à trois logements, un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagé (cf. notice explicative en annexe).

Les constructions existantes pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager ces locaux peuvent être exemptes de cette disposition après analyse et avis motivés des services gestionnaires.

### **Article UI 5 – Superficie minimale des terrains constructibles**

Sans objet

### **Article UI 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### **6.1 – Modalités d'application de la règle**

##### **6.1.1 - Champ d'application**

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale (automobile, piéton, cycle), que ces voies soient de statut public ou privé.

Outre les rues, routes ou avenues, places ou aires de stationnement publiques, constituent des voies ou emprises publiques pour l'application du présent article :

- les pistes et les chemins ;
- les voies express et à grande circulation, même si l'opération ne peut prendre accès sur ces voies ou emprises.

En revanche, l'implantation des constructions par rapport à l'emprise de la voie ferrée est traitée à l'article 7.

##### **6.1.2 – Définition**

L'alignement désigne la limite entre le domaine public et la propriété privée, déterminée ou non par un plan général d'alignement. Toutefois, pour les voies privées, en l'absence d'alignement, il convient de prendre en compte la limite d'emprise de la voie. Enfin, dans le cas d'un emplacement réservé prévu pour la création d'une voie ou d'un élargissement, il convient de prendre en compte la limite de l'emplacement réservé.

##### **6.1.3 – Modalités de calcul**

Le retrait des constructions est mesuré horizontalement depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, les balcons et les oriels, ainsi que les parties enterrées des constructions.

## 6.2 – Règle générale

Les constructions doivent être implantées selon les marges de reculement portées aux documents graphiques ou, en l'absence de marges, être implantées en retrait de l'axe des voies, avec un minimum de 15 mètres.

Les installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 25 avril 1963 doivent, en outre, respecter une marge d'isolement de 10 mètres mesurée à partir de l'alignement de la voie.

En outre, dès lors que figure aux documents graphiques une marge de reculement, les constructions nouvelles à l'exception de celles destinées au stationnement en sous-sol, doivent être implantées au-delà de cette marge.

## 6.3 – Implantation par rapport aux marges de recul des voies à grande circulation

Les constructions nouvelles doivent s'implanter au-delà de la marge de reculement, telle qu'elle figure aux documents graphiques. Cette marge ne s'applique pas pour l'agrandissement des constructions existantes à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), ni pour la réalisation d'aires de stationnements dans la mesure où elles font l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres.

## 6.4 - Dispositions particulières

Une implantation différente est admise dans les cas suivants :

1. Lorsque la construction édifiée est destinée aux bureaux de gardien ou de pointage ;
2. Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée dans le prolongement des murs de la construction existante ;
3. Lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.
4. Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m minimum.

## Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

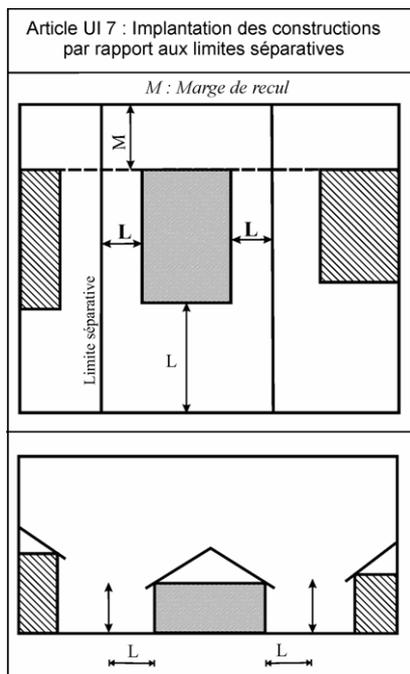
### 7.1 – Champ d'application

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui séparent le terrain d'assiette de la construction du terrain ou des terrains voisins et qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

### 7.2 - Règles d'implantation

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

### 7.3 - Calcul des retraits



Le retrait est la distance (L) mesurée perpendiculairement de tout point de la construction, non compris les éléments de modénature, les oriels et les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions, mais y compris les balcons, au point le plus proche de la limite séparative.

Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit ( $L = H/2$ ), avec un minimum de 6 mètres.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

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

### 8.1 - Règle générale

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à 6 mètres.

Le retrait est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la façade de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les oriels, les débords de toiture, les éléments architecturaux et les parties enterrées de la construction, mais y compris les balcons.

### 8.2 - Dispositions particulières

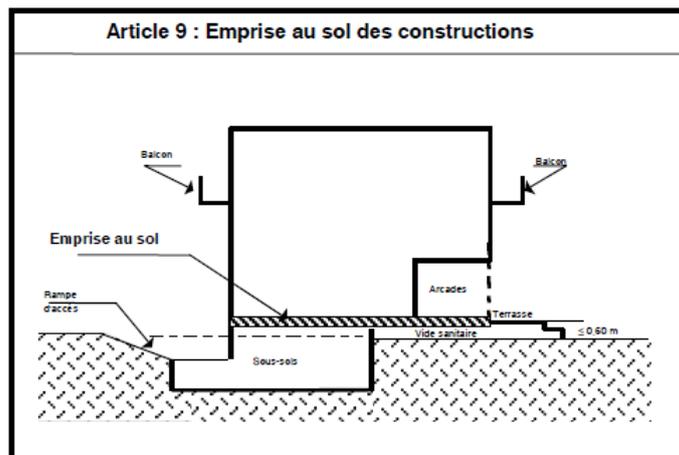
Les dispositions du 8.1 ci-dessus ne sont pas applicables dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'amélioration d'une construction existante (y compris les constructions annexes) implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans la continuité de la construction existante et dans le respect de la limite du retrait existant ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif ;
- lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

## Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

### 9.1 - Définition

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature, des éléments architecturaux, des débords de toitures, des oriels et des balcons ainsi que des sous-sols et des parties de constructions ayant une hauteur au plus égale à 0,60 mètre à compter du sol naturel.



### 9.2 – Règle d'emprise

L'emprise au sol des constructions, y compris les parties enterrées, ne peut empiéter sur les zones non aedificandi, délimitées aux documents graphiques, à l'exception des clôtures.

L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40% de la superficie totale du terrain.

Pour les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

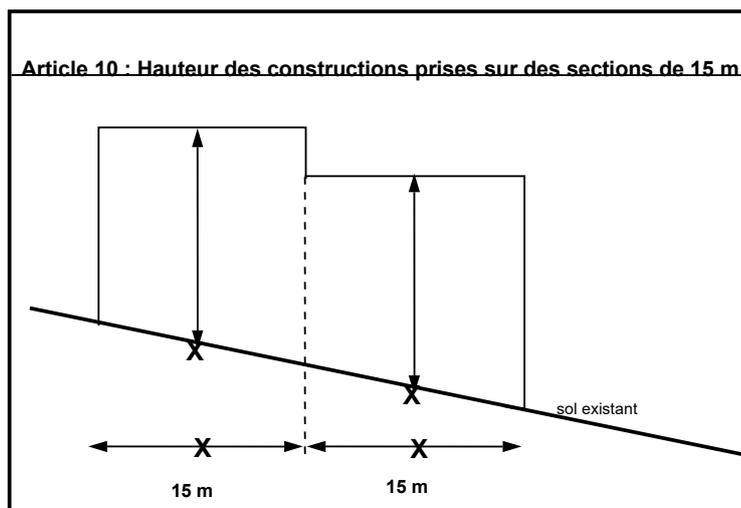
## Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

### 10.1 - Définition

La hauteur des constructions est calculée :

- à partir du niveau du sol naturel apparent existant dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction objet d'un permis, ou du niveau du sol de l'emprise publique sur l'alignement, au droit de la construction ;
- jusqu'à l'égout du toit de la construction ou au sommet de l'acrotère, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur sur voie est mesurée au milieu de sections d'une longueur maximale de 15 mètres qui sont tracées à l'aplomb de la construction, tel que défini à l'article 6 du présent règlement.



## 10.2 – Règle générale

La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder :

- 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans **la zone UI et le secteur UI d** et UIs ;
- 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans **le secteur UI c**.

## 10.3 – Dispositions graphiques

Dans les zones non altius tollendi délimitées aux documents graphiques, la hauteur des constructions est limitée selon les indications portées graphiquement.

## 10.4 - Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être admise :

- pour les superstructures en toiture dès lors qu'elles sont insérées dans un volume prévu à cet effet ;
- pour les travaux d'aménagement sur les constructions existantes dont la hauteur, à la date d'approbation du POS (23 octobre 1998), est supérieure à la hauteur maximum définie à l'article 10.2. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux, mesurées à l'égout du toit, sont celles de la construction existante ;
- pour tenir compte de la topographie du terrain. En particulier, dans le secteur UI d, aucune construction ne doit être visible depuis le Domaine National.

## Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **11.1 – Principes généraux**

La zone UI et ses secteurs, accueillant les activités industrielles, artisanales et tertiaires, se caractérise par une grande variété morphologique. Dans cette zone, l'objectif principal vise l'insertion du projet à son environnement par le biais d'une mise en œuvre qualitative.

Les constructions, par le traitement de leur aspect, doivent s'adapter à la composition et à la structure de la zone dans laquelle elles sont implantées.

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes 11.2 à 11.4 peuvent être autorisées ou imposées pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel elles s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à cette construction, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### **11.2 – La volumétrie**

Les petits volumes sont à traiter avec simplicité.

Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures.

Aucune construction sur le plateau de Satory ne doit être visible depuis le Domaine National.

### **11.3 – Les matériaux**

L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale du projet et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site. De surcroît, les enduits doivent présenter un aspect lisse.

### **11.4 – Les façades**

Dans un souci de composition d'ensemble, toutes les façades d'une construction doivent faire l'objet d'un traitement de qualité afin de les assortir.

Toute enseigne apposée sur une construction, doit être située dans le tiers supérieur de la façade et ne pas dépasser de l'enveloppe du bâtiment. A l'échelle du terrain, de l'opération d'ensemble ou du parc d'activité, les enseignes doivent présenter un aspect unifié en termes de localisation et de dimension.

## **Article UI 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Lors de toute opération de construction ou d'extension, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes.

Les normes de stationnement peuvent être différentes dès lors que tout ou partie du terrain d'assiette du projet se situe dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

## 12.1 – Normes minimales de stationnement pour les voitures

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

1) Pour les constructions à destination d'habitation :

Les périmètres de bonne desserte sont délimités au plan de zonage 3-c-7	Pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie	
	Dans un périmètre de bonne desserte	Hors d'un périmètre de bonne desserte
Logement	1 place par logement	1 place par logement d'une pièce 1,5 place par logement de deux pièces 2 places par logement de trois pièces et plus
logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	0,5 place par logement	1 place par logement
Résidence universitaire Etablissement d'hébergement de personnes âgées	1 place pour 10 chambres	1 place pour 5 chambres
Résidence de service et de tourisme	1 place pour 5 logements	1 place pour 3 logements

Pour les constructions nouvelles à destination d'habitation de plus de 2000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, doit être réservé sur leur terrain, un emplacement nécessaire pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et livraison à domicile.

En outre, une place supplémentaire par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit être aménagée pour le stationnement des visiteurs.

2) Pour les constructions à destination de commerces et de restauration :

- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente inférieure ou égale à 300 m<sup>2</sup>, aucune place de stationnement n'est requise ;
- pour les commerces ayant une surface affectée à la vente supérieure à 300 m<sup>2</sup>, une place de stationnement est exigée par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de vente créée au-delà du seuil de 300 m<sup>2</sup>.

Toutefois, nonobstant toute disposition contraire au présent article, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article L.752-1 du code du commerce, doit être conforme aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du code de l'urbanisme.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

3) Pour les constructions à destination d'hôtel :

- 1 place de stationnement par tranche de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 140 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

4) Pour les constructions à destination de bureaux :

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions qui sont implantées sur un terrain situé, en tout ou partie, dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

5) Pour les constructions à destination d'industrie, d'entrepôts ou d'artisanat :

- pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 250 m<sup>2</sup>, une surface au moins égale à 10% de la surface de plancher doit être affectée au stationnement.

Pour les constructions nouvelles dont la nature de l'activité induit des livraisons régulières, une aire de livraison doit être aménagée sur le terrain.

6) Pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, à l'exclusion des équipements hospitaliers et d'enseignement prévus aux alinéas 7 et 8 :

Il s'agit notamment des équipements sportifs, socio-culturels, éducatifs, administratifs, sanitaires et sociaux, de la petite enfance et des constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

- le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur regroupement et de leur type d'affectation et de leur situation dans un périmètre de bonne desserte en transport en commun délimité au plan de zonage 3-c-7.

7) Pour les établissements d'enseignement :

	Hors du périmètre de bonne desserte	Dans le périmètre de bonne desserte
Etablissement du premier degré	1 place par classe	1 place par classe
Etablissement du second degré	2 places par classe	1 place par classe
Etablissement supérieur ou universitaire	1 place par tranche de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	1 place par tranche de 600 m <sup>2</sup> de surface de plancher

8) Pour les établissements hospitaliers et les cliniques :

- une place de stationnement pour 3 chambres.

9) Pour les établissements de spectacle cinématographique soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée qui ne sont pas installés sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L.752-1 du code du commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

## 12.2 – Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, la place de stationnement est comptabilisée par tranche complète.

Pour le calcul du nombre de places des surfaces affectées au stationnement, il y a lieu de considérer qu'une place équivaut à 25 m<sup>2</sup>.

Le décompte des places de stationnement est différent selon la nature de l'opération envisagée :

1. **Pour les constructions nouvelles** : le nombre d'aires de stationnement est celui prévu au 12.1.
2. **Pour les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU** : le calcul des places de stationnement à réaliser s'effectue au regard des normes fixées au paragraphe 12.1 appliquées uniquement au projet d'extension, que ce dernier soit accompagné ou non d'une démolition partielle de la construction. Toutefois, en cas d'aménagement de combles, aucune place de stationnement n'est requise.
3. **Pour les changements de destination** : le nombre d'aires de stationnement exigibles prend en compte uniquement la différence de norme entre les deux destinations en application des dispositions prévues au paragraphe 12.1. Toutefois, le nombre de places de stationnement existantes, matérialisées ou non sur le terrain avant travaux, doit être maintenu. Cette obligation est limitée au nombre de places exigibles en application du paragraphe 12.1 en fonction de la nouvelle destination de la construction.
4. **Pour les réhabilitations de construction sans changement de destination** : aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et que sont créés au plus deux logements supplémentaires. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévues à l'article 12.1 est requis pour chaque logement supplémentaire.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, telles qu'elles sont définies au 12.1, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

## 12.3 – Modalités de réalisation des stationnements

Une proportion de 75% au moins du nombre total des emplacements définis au 12.1 doit être réalisée en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. Dans ce dernier cas, la construction annexe par sa volumétrie et sa qualité architecturale doit répondre à l'objectif d'une insertion harmonieuse sur le terrain et au regard de la construction principale, afin d'éviter, par exemple, les garages en bande.

Toutefois, pour les constructions ou installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement peuvent être réalisées en surface, dès lors que leur aménagement fait l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations d'arbres, réparties selon une composition adaptée au site.

A l'exception des constructions comportant moins de trois logements, le nombre total de places commandées (places implantées les unes derrière les autres et nécessitant donc une gestion) ne doit pas dépasser 20% du nombre de places à réaliser.

En outre, une place sur 50 doit être dimensionnée pour accueillir le véhicule d'une personne à mobilité réduite.

#### **12.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement**

Le nombre de places de stationnement à réaliser en application des dispositions du présent article doit être aménagé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, c'est-à-dire sur un terrain situé en tout ou partie dans un rayon de 150 mètres à compter des limites du terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant 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 ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération.

#### **12.5 – Le stationnement des deux roues**

Pour toute construction nouvelle, un local ou un espace doit être aménagé pour stationner les deux roues non motorisés et réservé à cet usage, selon les dispositions suivantes.

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être d'accès facile, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur.

1. Pour les constructions à destination d'habitation comportant au moins deux logements, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement).
2. Pour les constructions à destination de bureaux, le nombre de places pour le stationnement des vélos ainsi que leurs modalités de réalisation sont déterminés en application des dispositions du code de la construction et de l'habitation (cf. annexe du présent règlement)
3. Pour les établissements d'enseignement doivent être prévus :
  - 2 emplacements par classe pour les écoles maternelles et primaires ;
  - 8 emplacements par classe pour les autres établissements.

Ces emplacements peuvent être réalisés à l'air libre dans des aires réservées et aménagées à cet usage.

5. Pour les autres destinations, le nombre d'emplacements doit être déterminé en fonction des besoins estimés.

## **Article UI 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – Espaces boisés classés**

### **13.1 - Définition**

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol et en sous-sol. Ils nécessitent un traitement paysager composé d'aménagements végétaux et/ou minéraux.

### **13.2 – Espaces boisés classés**

Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L.113-1 (ancien article L.130-1) du code de l'urbanisme qui précisent notamment que le classement interdit tout changement d'affectation, ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.

### **13.3 – Traitement des espaces libres et plantations**

Le traitement paysager des espaces libres doit être réalisé dans les conditions suivantes :

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif :

Des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m<sup>2</sup>.

Lorsque la surface des aires de stationnement excède 2000 m<sup>2</sup>, elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin d'améliorer l'aspect ou d'en réduire les nuisances.

L'emprise du stationnement en sous-sol située hors de l'emprise de la construction doit être inférieure au niveau du terrain avant travaux. Cet espace doit être traité en espace vert. Pour ce faire, il doit être prévu une hauteur de terre végétale de 0,30 mètre minimum afin que cet espace vert puisse être planté.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations nouvelles permettant de retrouver, à terme, une composition végétale équivalente.

Les aires de stationnement doivent être plantées afin d'en améliorer l'aspect (arbres – haies). L'autorisation de construire peut être refusée si la construction projetée nécessite l'abattage et le remplacement d'arbres de grande qualité contribuant au caractère paysager de la zone.

Les constructions, réalisées sur des terrains arborés, doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité et respecter un retrait de 5 mètres par rapport à l'écorce du tronc de l'arbre.

### **13.4 – Clôtures végétales**

#### **Haie taillée :**

La haie ne doit pas dépasser le barreaudage vertical contre lequel elle s'adosse (minimum 0,30 mètre de barreaudage sans haie). Elle doit être taillée une fois par année. Un espace doit être ménagé entre la haie et le barreaudage (le barreaudage doit rester visible côté rue).

#### **Haie libre :**

La haie libre doit être plantée en retrait de 1 mètre au moins par rapport au barreaudage. Elle peut passer légèrement au travers du barreaudage dans la mesure où elle ne gêne pas le passant de la rue. La hauteur peut varier en fonction des essences choisies.

#### **Essences :**

Les haies taillées de cupressus et thuyas sont vivement déconseillées. Il est hautement souhaitable de n'utiliser que des essences locales.

### **13.5 – Protection des lisières des massifs boisés**

Outre les dispositions prévues à l'article 2, les espaces compris dans la bande de protection des lisières d'un massif boisé, délimités aux documents graphiques, doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comprenant des plantations d'arbres, ce qui n'exclut pas la réalisation éventuelle d'aires de stationnement à l'air libre et de voies de desserte.

### **13.6 – Constructions et installations nécessaires**

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris. Néanmoins, les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris feront l'objet d'un traitement paysager qualitatif pour garantir une bonne intégration au sein du tissu environnant.