



## VILLE DE SAINT CLOUD

### PLAN DOCCUPATION DES SOLS

#### ZONE UA

C'est une zone, à caractère de centre-ville, généralement dense, où les bâtiments, sont en ordre continu ou semi-continu.

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

##### Art. UA 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

###### 1-1 SONT ADMIS :

Tous les types d'occupations et utilisations du sol sous réserve des conditions de l'alinéa suivant et non expressément mentionnés à l'article UA 2 :

###### 1-2 SONT ADMIS SOUS CONDITIONS SPECIALES :

- L'implantation, l'agrandissement ou la modification de l'existant des installations classées compatibles avec l'affectation dominante de la zone (activité de service).

- Sur les terrains inondables et ou comportant d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières.

##### Art. UA 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

2-1 Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.

2-2 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures à l'air libre et les fourrières.

2-3 Le camping, le caravanage.

2-4 Les affouillements, exhaussements des sols et les exploitations de carrières non liés à des travaux de construction.

## **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Art. UA 3. ACCES.**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ou désanclavé par une servitude de passage authentifiée de largeur satisfaisante.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Art. UA 4. DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

EAU : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau.

ASSAINISSEMENT : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les eaux usées polluées d'origines artisanales ou d'activités polluantes doivent faire l'objet d'un prétraitement avant le rejet dans le réseau public d'assainissement.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

ELECTRICITE : Les réseaux électriques et téléphoniques sont enterrés sur le terrain.  
TELEPHONE

### **Art. UA 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Pour être constructibles, les terrains doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes

Une superficie minimale de 600m<sup>2</sup> pouvant contenir un rectangle de 15x20m.

Toutefois, s'ils ne sont pas issus de divisions depuis moins de dix ans, les caractéristiques minimales sont ramenées à :

- terrain déjà construit : néant
- terrain nu : superficie minimale 150m<sup>2</sup>

### **Art. UA 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.**

6.1 Les constructions doivent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées actuelles ou futures, ou des limites figurées au plan (marge de recul, zone non aedificandi).

Toutefois, un retrait pourra être accordé dans les cas suivants :

- raccordement à un bâtiment existant situé ou non sur la même unité foncière ;
- préservation de plantation (s) ou d'éléments (s) anciens ou caractéristiques du paysage.

6.2 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimum de 3,00 m à angles égaux.

6.3 Lorsque les voies ont une emprise égale ou supérieure à 8 m, les saillies sur alignement pourront être autorisées à une hauteur supérieure à 5,5 m comptée à partir du trottoir.

## **Art. UA 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7-1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

#### **7.1.1 Constructions dans la bande de 25 mètres**

Dans une bande de 25 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voie ou du reculement imposé par le plan, les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (murs aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance), soit en retrait (cf paragraphe 7.1.3).

#### **7.1.2 Constructions au delà de la bande de 25 mètres**

Au-delà de la bande de 25 mètres ci-dessus définie, les constructions sur limites séparatives sont interdites sauf :

- Si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- Ou si leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,20 mètres.

Pour les autres cas les constructions doivent être implantées conformément au 7.1.3

#### **7.1.3 Implantation en retrait**

A) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant des baies principales à l'exclusion des baies de type zénithal :

La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade à la limite séparative lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

$$D \cdot H - 3 \cdot 6 \text{ m}$$

B) Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies principales

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies secondaires, comptée horizontalement jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$D \cdot H/2 \cdot 3 \text{ m}$$

## 7-2 CONSTRUCTIONS EXISTANTES.

Les agrandissements de faible importance ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaire, mise en normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc...) pourront être autorisés sans respecter les règles précitées.

Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les dispositions applicables aux constructions nouvelles.

## **Art. UA 8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

La distance entre tout point de deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à :

8.1 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade comportant des baies principales à l'exclusion des baies de type zénithal :

La distance D, comptée horizontalement, de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face, doit être supérieure ou égale à la hauteur de P par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

$$D \cdot H - 3 \cdot 6 \text{ m}$$

8.2 Dispositions relatives à l'implantation d'éléments de façade dépourvus de baies principales

La distance de chaque élément des façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance ou des baies secondaires, comptée horizontalement jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être au moins égale à la moitié de la hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

$$D \cdot H/2 \cdot 3 \text{ m}$$

## **Art. UA 9. EMPRISE AU SOL**

Pour les constructions l'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface du terrain. Toutefois, lorsqu'il s'agit de locaux établis en rez-de-chaussée à usage de commerce, d'artisanat, de services de proximité ou d'équipements à caractère de service public, l'emprise au sol des bâtiments n'est alors limitée que par l'application conjuguée des autres règles.

Les agrandissements de faible importance ayant pour but l'amélioration du bâtiment (ascenseurs, sanitaires, mise aux normes de confort, locaux déchets ménagers, vélos, etc...) pourront être autorisés sans qu'il soit fait appel de la règle précitée.

#### **Art. UA 10. HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.**

Les constructions devront pouvoir s'inscrire dans le volume capable déterminé par les plans suivants :

- a) les plans verticaux déterminés par les limites parcellaires du terrain ;
- b) le plan incliné à 45° passant par la limite opposée, existante ou future, de l'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.
- c) les plans parallèles au sol naturel d'avant projet à une hauteur de 15 mètres pour l'égoût du toit et 17 mètres pour le faîtage y compris d'éventuels locaux techniques dans le cas de toiture terrasse, le nombre de niveaux habitables étant limité à 5 ;
- d) le plan incliné à 45° sur l'horizontale généré par la ligne parallèle aux limites séparatives du terrain contiguës à une zone UD, placée à une hauteur de 9 mètres par rapport au sol naturel d'avant-projet ;
- e) les zones non altius tollendi figurées au plan.

#### **Art. UA 11. ASPECT EXTERIEUR.**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades doit être traité avec le même soin y compris les ouvrages techniques situés en toiture-terrasse autorisés dans le cadre de l'article UA 10. Ils devront être intégrés à celles-ci par un traitement architectural ou paysager.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée ou papier goudronné sont interdites.

Les clôtures sur voies et sur les autres limites ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel.

En limite séparative, des clôtures différentes pourront être autorisées.

La hauteur des clôtures sera limitée à 2,10 mètres.

#### **Art. UA 12. STATIONNEMENT.**

12.1 Pour toute construction nouvelle ou création de surface il est exigé des aires de stationnement suivant les normes minimales suivantes :

Habitat existant (extension) : 1 place par logement créé au minimum avec 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements créés.

Construction neuve : 1 place par logement, 1 place supplémentaire pour tous les logements d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> de SHON, plus 1 place par tranche de trois logements.

Commerce, Restaurant : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON

Bureaux : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de SHON

Equipements scolaires : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de SHON

Equipements sanitaires : 1 place pour 150 m<sup>2</sup> de SHON

Ateliers, dépôts : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON

Autres équipements : 1 place pour 200 m<sup>2</sup> de SHON.

12.2 En cas de changement de destination de locaux, il faudra créer le nombre de places correspondant aux besoins supplémentaires uniquement induits par le projet.

12.3 Lorsque l'accès des futurs bâtiments ou du terrain sont situés à moins de 300 mètres d'une gare desservie par la SNCF ou la RATP, les places de stationnement exigées pourront être réduites en prenant comme référence de calcul par place, la surface SHON augmentée de 30 % avec les bases de calcul du 12.1.

12.4 L'accès au sous-sol doit présenter un palier de pente inférieure à 5% d'une longueur minimale de 5,00 m au débouché sur l'alignement chaque fois que c'est possible.

12.5 Pour les logements sociaux il sera fait application de l'article 46 de la loi du 29 Juillet 1998.

Pour les logements neufs : 1 place par logement.

Dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON dans la limite d'un plafond fixé par décret au Conseil d'Etat, il ne sera pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement.

12.6 Une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans le volume même des constructions. Pour les pavillons, une place au moins doit être réalisée dans le volume construit.

12.7 Dans les ensembles collectifs, un local cycles et poussettes par cage d'escalier est aménagé.

### **Art. UA 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

25 % au moins de la surface du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine de terre avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

Toutefois lorsqu'il s'agit de locaux affectés à l'artisanat ou au commerce en rez de chaussée et des équipements publics, seule la moitié des terrains situés à l'extérieur des bâtiments doit être traité en espaces verts.

Les clôtures seront doublées par une haie végétale, elles seront visibles de l'extérieur et taillées régulièrement lorsqu'elles bordent une voie publique.

Pour les projets de construction liés à des équipements d'intérêt général qui par leur nature requièrent des espaces libres non plantés (exemple : cours d'écoles, jardins d'enfants, parkings publics), le minimum d'espaces verts est ramené à 10%.

### **III - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Art. UA 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

- Les possibilités de construire exprimées en surface hors oeuvre nette (SHON) sont limitées à un coefficient d'occupation du sol de 1,5 pour l'habitat, le commerce et l'artisanat, de 0,50 pour le bureau ; il peut être accru de 0,5 (soit un COS total de 2) pour la réalisation de commerces, d'artisanat ou de services établis en rez-de-chaussée.

- Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, d'intérêt général, destinés à la satisfaction d'un besoin collectif (privé ou public), ni aux équipements d'infrastructure.

#### **Art. UA 15. DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Il n'est fixé aucun dépassement sauf en application des articles L 127.1, L 127.2, R 127.1 du Code de l'Urbanisme.

Le dépassement de la norme est autorisé pour les logements sociaux à usage locatif bénéficiant du concours financier de l'Etat dans la limite de 20 % de ladite norme et dans le respect des autres règles du POS.

# ANNEXE

## Définitions

**Terrain ou Unité foncière** : Ilot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant au même propriétaire ou à la même indivision sur lequel est édifiée la construction.

**Agrandissement de faible importance** : On appelle agrandissement de faible importance l'augmentation d'une surface hors œuvre nette n'excédant pas 15% de la surface hors œuvre nette existante et conservée d'une construction édifiée depuis 10 ans minimum pour permettre l'amélioration du bâtiment : accès, ascenseurs, sanitaire, éclairage, etc.... Cet agrandissement étant limité à une surface de 20 m<sup>2</sup>.

**Alignement** : C'est la limite séparative entre une propriété et le domaine public routier. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de cette desserte, en application de son statut juridique propre par rapport aux propriétés riveraines.

**Limite séparative** : C'est une limite autre que l'alignement ou la limite d'emprise d'une voie privée, qui sépare une unité foncière de son ou ses voisins.

**Retrait** : Il s'agit d'un espace de terrain devant être libre de toute construction y compris en sous-sol.

**Pleine terre** : Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction où l'épaisseur du sol est suffisante pour les arbres de grande taille.

**Façade** : On appelle façade chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons, surtout si elles épousent la forme triangulaire du comble.

**Élément de façade** : On définit par élément de façade toute partie d'une façade en dérochement vertical ou horizontal d'au moins 0,80m.

**Pièce principale** : Une pièce principale est une pièce à usage de séjour, de chambre ou de travail.

**Baie principale** : On appelle baie principale une baie qui assure l'éclairage et l'aération d'une pièce principale.

Lorsque la pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou les baies principales doit être supérieure de 50% à celle de la ou des baies secondaires situées sur une autre façade.

**Pièces secondaire** : Une pièce secondaire est une pièce à usage de cuisine, bains, wc, dégagement ou de rangement.

**Baie secondaire** : Baie assurant l'éclairage et l'aération d'une pièce secondaire. Lorsqu'une pièce principale possède des baies sur plusieurs façades, la superficie de la ou

des baies secondaires doit être inférieure d'au moins le tiers à celle de la ou des baies principales situées sur une autre façade.

**Baie zénithale** : Elle désigne un éclairage naturel ou artificiel dont la partie basse du clair de vue est située à 1,90 m minimum du plancher et 2,60 m minimum du niveau du sol naturel. Elle doit être située dans un plan constituant un angle  $\cdot 30^\circ$  par rapport à la verticale ; elle n'est pas considérée comme une vue.

**Jours de souffrance** : Ouvertures établies nécessairement à verre dormant (c'est-à-dire fixe) et destinées à éclairer le lieu où elles sont pratiquées sans donner passage à l'air et interdisant de regarder chez autrui.

**Emprise au sol** : Cela représente le rapport entre la projection verticale du volume bâti (il comprend tous les bâtiments quels qu'ils soient y compris vérandas, abris de jardin...) Hors œuvre de la ou des constructions et surface de la parcelle.

Les saillies diverses ne sont pas considérées comme incluses dans le volume bâti à l'exception des orielles et des éléments de façade comportant leur propre façade et s'avancant en porte à faux par rapport au plan vertical passant par le pied d'un mur.

La partie des constructions dépassant de 0,60 m le niveau du sol naturel avant travaux sont comptabilisés dans l'emprise.

La superficie du terrain prise en compte dans le calcul de l'emprise au sol, est limitée par l'alignement existant ou futur lorsqu'il existe un projet.

**Hauteur – Façade** : C'est la hauteur d'une façade prise à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point de la façade, par rapport au terrain naturel avant construction au droit de celle-ci.

**Hauteur totale** : C'est la hauteur d'une construction prise au point le plus élevé, y compris les équipements techniques (machinerie d'ascenseur, ventilation) par rapport à tout point du terrain naturel considéré avant travaux.

**C.O.S et S.H.O.N** : Le COS (coefficient d'occupation du sol) permet de connaître, à partir de la superficie du terrain, la surface maximale de plancher, exprimé en m<sup>2</sup> de SHON (surface hors œuvre nette), susceptible d'être réalisée.

Le calcul de la SHON, précisé à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme a fait l'objet d'une circulaire n° 90/80 du 12 novembre 1990 relative au respect des modalités de calcul de la surface hors œuvre des constructions.

**Sol naturel d'avant projet** : Il s'agit du sol tel qu'il existe au moment de la présentation du dossier de demande d'autorisation de construire, préalablement à tous travaux d'aménagement liés au projet présenté.

**Détachement de terrain** : Ne sont pas pris en compte pour l'appréciation de terrains issus de division d'un terrain depuis moins de dix ans :

- Les parties du terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë.
- Les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.

- Les terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues par l'article L 123.9 du Code de l'Urbanisme
- Les cessions gratuites et les apports de terrains résultant de l'application des articles L 332.6.1 (2<sup>ème</sup>) et L 332-10 du Code de l'Urbanisme.

**Division de terrain** : Toute modification de limites de terrains qui a pour effet de créer des unités foncières supplémentaires.