



VILLE DE SAINT CLOUD

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

ZONE UD

C'est une zone à usage dominant d'habitat, peu dense et comportant des constructions en ordre discontinu dans un cadre verdoyant.

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

Art. UD 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

1.1 SONT ADMIS

Tous les types d'occupation et utilisation du sol sous réserve des conditions de l'alinéa suivant et non expressément mentionnés à l'article UD 2.

1.2 SONT ADMIS SOUS CONDITIONS SPECIALES

1.2.1 - Les bureaux, activités tertiaires sont autorisés dans la limite de 150m² de SHON.

1.2.2 - L'implantation, l'agrandissement ou la modification des installations classés compatibles avec l'affectation dominante de la zone.

1.2.3 - Sur les terrains inondables et sur les terrains situés au dessus d'anciennes carrières, les constructions peuvent faire l'objet de recommandations particulières.

Art. UD 2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES.

2.1 Les constructions à usage d'activités à caractère industriel.

2.2 Les bâtiments à usage exclusif de bureaux et leurs annexes.

2.3 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.

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

2.6 La construction de plus d'un bâtiment d'habitation par tranche de 600m².

II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. UD 3. ACCES.

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

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 sorte à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Art. UD 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. A l'intérieur du terrain les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément.

ELECTRICITE et : Les réseaux d'électricité et de téléphone sont enterrés sur le terrain.
TELEPHONE

Art. UD 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

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

Une superficie minimale de 600m² pouvant contenir un rectangle de 15x20m.

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

- terrain déjà construit : superficie minimale 200m²
- terrain nu : superficie minimale 200 m² pouvant contenir un rectangle de 7x20m.

Art. UD 6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée à 4m au minimum de la limite d'emprise des voies publiques ou privées actuelles ou projetées, des reculement ou des Zones Non Aedificandi figurés au plan.

Toutefois, la surélévation des bâtiments existants pourra être autorisée dans le respect des articles suivants.

6.2 Les terrains situés à l'angle de deux voies ouverte à la circulation automobile publique doivent supporter un pan coupé d'une longueur minimale de 4m à angles égaux.

Art. UD 7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 CONSTRUCTIONS NOUVELLES

7.1.1 Dans une bande de 25 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, existante ou future, de la marge de reculement ou de la zone non aedificandi imposés (cf art. UD 6).

7.1.1.1 Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres : les constructions sont autorisées sur les limites séparatives, si cette façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur au faîtage, soit en retrait. Dans ce cas elles doivent être implantées conformément à l'article 7.1.3.

7.1.1.2 Pour les terrains dont la largeur est comprise entre 15 et 30 mètres, les constructions en mitoyenneté ne sont autorisées que sur une seule des limites séparatives et à condition que cette façade ne comporte pas de baie autre que des jours de souffrance et ne dépasse pas 9 mètres de hauteur au faîtage. Les constructions en retrait des limites séparatives sont autorisées. Dans ce cas elles doivent être implantées conformément à l'article 7.1.3.

7.1.1.3 Pour les terrains dont la largeur est supérieure à 30 mètres, les constructions ne sont autorisées qu'en retrait des limites séparatives conformément à l'article 7.1.3.

7.1.1.4 Nonobstant les règles précédentes, les constructions sur les limites sont autorisées si elles s'adossent à une construction en bon état, de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes.

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 2,60 mètres et qu'elles ne soient pas affectées à l'habitation ni à une activité industrielle, artisanale ou de bureau.

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

7.1.3 Implantations en retrait

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

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'à la limite séparative lui faisant face doit être supérieure ou égale à 1,5 hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \cdot 1,5 \cdot 8m$$

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

La distance de chaque élément de 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 AGRANDISSEMENT DE L'EXISTANT.

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

Les modifications importantes du bâtiment devront respecter les conditions applicables aux constructions neuves.

7.2.2 Pour les terrains dont la largeur est inférieure ou égale à 15 mètres, la surélévation et l'extension d'un pavillon ne respectant pas les règles précitées sont autorisées à condition qu'elles se fassent dans le prolongement des murs existants et qu'elles ne comportent que des jours de souffrance et ne dépassent pas 9 mètres de hauteur au faîtage ou à l'égout du toit.

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

8.1 Dispositions relatives à l'implantation des éléments de façade comportant des baies principales

La distance D, comptée horizontalement, à partir de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être supérieure ou égale à 1,5 hauteur par rapport au sol naturel d'avant-projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

$$D \cdot 1,5 \cdot 8 \text{ m}$$

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

La distance de chaque élément de façades aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance, 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 4 mètres.

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

Art. UD 9. EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % 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 à la règle précitée.

Art. UD 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 la voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et adjacente au terrain.
- c) le plan parallèle au terrain naturel à une hauteur de 12 mètres comptée à partir de celui-ci.
- d) la hauteur des façades des bâtiments ne pourra excéder 9 m à l'acrotère ou à l'égout du toit avec un maximum de 3 niveaux habitables.

Art. UD 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.

La longueur de chaque façade ou élément de façade d'un seul tenant ne peut excéder 20 m.

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

Les clôtures ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m. par rapport au terrain naturel.

Les clôtures ne pourront excéder la hauteur de 2,10 m.

Art. UD I2. 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 100m² de SHON, plus 1 place par tranche de trois logements.

Commerce, Restaurant : 1 place pour 100 m² de SHON

Bureaux : 1 place pour 100 m² de SHON

Equipements scolaires : 1 place pour 150 m² de SHON

Equipements sanitaires : 1 place pour 150 m² de SHON

Ateliers, dépôts : 1 place pour 200 m² de SHON

Autres équipements : 1 place pour 200 m² 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. Dans les ensembles de plus de 10 logements, une proportion de 20 % au moins des surfaces totales de stationnement doit être banalisée et faire partie de la copropriété et ne peut, en aucun cas, être à usage privatif.

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

Art. UD 13. ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au minimum de 50 % de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre avec un arbre de haute tige pour 100 m² d'espaces verts.

Les clôtures doivent être obligatoirement 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 20%.

III- POSSIBILITES MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

Art. UD 14. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 Pour les terrains d'une superficie " S " comprise entre 200 et 400 m², le COS est fixée par la formule :

$$0,2 + (80/S)$$

14.2 Pour les terrains d'une superficie supérieure à 400 m², le COS est égal à 0,4.

14.3 Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des 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. UD 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 et 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 m².

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 oriels 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 m² 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^{ème}) 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.