



## VILLE DE SAINT CLOUD

### PLAN DOCCUPATION DES SOLS

#### ZONE UF

C'est une zone à vocation plurifonctionnelle accueillant principalement des activités à caractère industriel compatibles avec l'environnement urbain mais aussi des activités à caractère tertiaire artisanal, commercial ou de service ainsi que l'habitat et des équipements publics.

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

##### Art. UF 1. OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

###### 1-1 SONT ADMISES

Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'activités diverses, d'habitat, et les équipements publics ainsi que leurs annexes sous réserve des conditions de l'alinéa suivant.

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

1.2.1 - L'implantation, l'agrandissement ou la modification des installations classées compatibles avec l'affectation dominante de la Zone.

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

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

2.1 Les constructions non expressément définies à l'article UF 1,

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.

2.5 La construction de plus d'un bâtiment d'habitation par tranche de 600m<sup>2</sup>.

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

### **Art. UF 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 façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

### **Art. UF 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 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 d'électricité et de téléphone sont enterrés sur le terrain.  
TELEPHONE

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

Pour être constructibles, les terrains doivent être supérieur à 1000 m<sup>2</sup>.

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

6.1 Les constructions peuvent être implantées en limite d'emprise des voies publiques ou privées actuelles ou des limites figurées au plan (alignement futur, marge de recul, zone non aedificandi), soit en retrait d'au moins 2,5 mètres de ces limites.

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 minimale de 7,00 m à angles égaux.

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

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

7.1.1 Les constructions peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives (murs aveugles ou ne comportant que des jours de souffrance), soit en retrait conformément à l'article 7.1.2.

### 7.1.2 Implantations 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, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

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 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, 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.

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

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, à partir de l'élément de façade jusqu'au bâtiment lui faisant face doit être supérieure ou égale à la hauteur par rapport au sol naturel d'avant projet de cet élément, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

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

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

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

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

#### **Art. UF 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 d'industrie de commerce, d'artisanat, de services 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. UF 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) le plan parallèle au terrain naturel à une hauteur de 19 m comptée à partir de celui-ci,
- 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 m par rapport au sol naturel d'avant-projet.
- e) les zones non altius tollendi figurées au plan.

#### **Art. UF 11. ASPECT EXTERIEUR**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits doivent présenter un aspect fini sur les façades extérieures.

L'ensemble des façades extérieures doit être traité avec soin.

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

Les clôtures sur voies ne doivent pas comporter des parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m par rapport au terrain naturel, et doivent être doublées par une haie végétale.

En limite séparative, des clôtures différentes pourront être autorisées.  
La hauteur des clôtures sera limitée à 2m50.

## **Art. UF 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 crée 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 base 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.

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

Les espaces libres de construction ou de circulations doivent être aménagés en espaces verts comportant au minimum un arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de superficie d'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.

### **III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

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

14.1 Le coefficient d'occupation du sol ne peut excéder 2,00 au total et sera limité à 0,5 pour l'habitat.

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

#### **Art. UF 15. DEPASSEMENT DU COS**

Il n'est fixé aucun dépassement autre qu'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 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.