

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE
SELAR FIDES / DOMINIQUE TAPIE
Acte de dépôt n° 25/00120
Audience du 26 JUIN 2025 à 14h00**

Maître Vanessa GRYNWAJC, membre de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE, Avocat poursuivant

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ ET LE

Devant Nous, Greffier, a comparu **Maître Vanessa GRYNWAJC**, membre de l'AARPI DGS GRYNWAJC-STIBBE, Avocat à la Cour, de

LA SELARL FIDES, domiciliée 5, rue de Palestro - 75002 PARIS, prise en la personne de Maître Bernard CORRE, agissant en qualité de Liquidateur de la liquidation Judiciaire ouverte à l'encontre de [REDACTED].

poursuivant la vente dont s'agit,

LAQUELLE a déposé :

▪ **Les renseignements d'urbanisme concernant le bien situé à NEUILLY-SUR-SEINE, 92200, 21-23 rue du Bois de Boulogne, cadastré :**

Section AP n°28, lieudit 21 et 23 rue du Bois de Boulogne, pour une contenance de 2a 61ca

Section AP n°27, lieudit 25 rue du Bois de Boulogne, pour une contenance de 10a 9ca

- Un **HOTEL PARTICULIER** élevé sur sous-sol d'un rez-de-chaussée, d'un étage droit et d'un second étage mansardé
- Une **MAISON** élevée sur rez-de-chaussée d'un étage droit
- Une **MAISON** de gardien élevée sur sous-sol d'un rez-de-chaussée et d'une mezzanine
- Un **GARAGE** souterrain

- Un **JARDIN** avec terrasse

pour être annexés au Cahier des Conditions de Vente.

Et ledit avocat a signé, devant Nous, Greffier


DGS AVOCATS
40, rue de Monceau - 75008 PARIS
Tel. : 01.45.63.55.55 - Fax : 01.45.63.56.56
Toque P211
www.dgs-avocats.com



NEUILLY-SUR-SEINE

RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Demande déposée le 19 juin 2025

N° RU 092 051 25 00598

Superficie : 1270 m²	Par : CABINET PAILLARD HPUC
Vos références:	Demeurant 266 AVENUE DAUMESNIL
Sur un terrain sis à :	à : 75012 PARIS 12
Référence cadastrale : 51 AP 27, 51 AP 28	

CADRE A : DROIT DE PREEMPTION ET BENEFICIAIRE DU DROIT

Le terrain est soumis au Droit de Préemption Urbain Renforcé (D.P.U.R) dont le bénéficiaire est l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense (art.L.211-2 c. urb.). Son exercice est partiellement transféré au représentant de l'Etat dans le département en vertu de l'arrêté préfectoral DRIHL-SHRU n°2020-81 du 21/12/2020 prononçant la carence de l'article L.302-9-1 du C.C.H.

Nota : La mairie reste le guichet unique pour la réception des DIA

La commune n'est pas soumise au droit de préemption sur les fonds de commerce, fonds artisanaux et baux commerciaux.

La mairie dispose d'un « guichet unique » permettant le dépôt dématérialisé des DIA.

CADRE B : NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Zone : Zone UD, secteur UDC

La commune est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal n°1 du 21/11/2013, modifié par délibération du Conseil Municipal n°1 du 24/09/2015, mis à jour par arrêté du maire du 09/12/2015 et du président de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense du 03/10/2016, 17/02/2020, 18/10/2022, 28/07/2023, 03/12/2024 et du 17/01/2025 et modifié par délibération du Conseil de Territoire de l'établissement public territorial Paris Ouest La Défense du 20/12/2017, du 25/06/2019, du 08/02/2021 et du 29/06/2021.

CADRE C : NATURE DES SERVITUDES APPLICABLES AU TERRAIN

Les limites de la parcelle se trouvent au bon alignement de la voie.

N'est pas frappé d'une déclaration d'insalubrité.

N'est pas frappé d'une interdiction d'habiter.

N'est pas frappé d'un arrêté de péril.

AC1 - Est compris dans un périmètre de protection autour d'un monument historique classé (Ancienne chapelle, 6 bis Villa Madrid)

AC1 - Est compris dans un périmètre de protection autour d'un monument historique inscrit (Deux immeubles dits "Maisons Jaoul", 81 bis rue de Longchamp)

AC2 - Est compris dans un site inscrit (Ensemble de quartiers urbains)

AC1 - Est compris dans un périmètre de protection autour d'un monument historique inscrit (Maison Charcot, 53 bd du Commandant Charcot)

Majoration des volumes constructibles pour l'habitation, Majoration des volumes constructibles pour les programmes comportant des logements locatifs sociaux (L.151-28, 1° et 2° c.urb.)

Le terrain comporte un ou des bâtiments "référence" ou parties de bâtiments "référence". Ces bâtiments font l'objet d'une protection particulière et bénéficient à ce titre, de dispositions spécifiques dans le règlement de la zone à laquelle ils appartiennent.

AC1 - Est compris dans un périmètre de protection autour d'un monument historique classé (Propriété dite "La Folie Saint-James, 16 av de Madrid)

PT1 - Est compris dans une servitude de protection des centres de réception radioélectriques (PUTEAUX)

CADRE D : OPERATIONS CONCERNANT LE TERRAIN**CADRE E : RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES MAJEURS (L.125-5 Code Environnement)
Informations des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers.**

La commune est située dans des zones de risques précisées à l'adresse suivante:
<http://www.georisques.gouv.fr/>

L'ensemble du territoire communal est en zone de sismicité très faible (zone 1).

La commune est située dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 09/01/2004 et modifié le 11/07/2022 concernant les risques d'inondation de la Seine dans les Hauts-de-Seine (P.P.R.I).

La commune est exposée aux retraits-gonflement des sols argileux.

La commune est exposée au potentiel radon de catégorie 1 (faible).

CADRE F : AUTRES SERVITUDES

Arrêté préfectoral n°SE/2000/20 du 16/05/2000 classant l'ensemble du territoire du département des Hauts-de-Seine en zone à risque d'exposition au plomb.

Arrêté préfectoral n°2004/355 du 22/12/2004 classant l'ensemble du territoire du département des Hauts-de-Seine en zone contaminée ou susceptible de l'être par des termites.

Arrêté préfectoral n°2000/189 du 06/07/2000 prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit.

Arrêté préfectoral du 07/12/2015 : la commune est concernée par la servitude d'utilité publique concernant les risques autour des canalisations de transport de gaz naturel affectant les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur.

CADRE G : INFORMATIONS GENERALES

Délibération n°15 (26/2023) du 28/03/23 du Conseil de Territoire de POLD sur la modification de la réglementation aux changements d'usage des locaux destinés à l'habitation.
Délibération n°26 du 29/03/2018 sur les meublés de tourisme et l'obligation d'enregistrement de la déclaration préalable prévue à l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme.
N'est pas frappé d'arrêté préfectoral portant sur les mérules.
N'est pas compris dans un périmètre de rénovation urbaine, de restauration immobilière ou de résorption de l'habitat insalubre ni dans un secteur sauvegardé.
N'est pas situé en zone de carrières.
N'est pas compris dans un périmètre imposant l'autorisation ou la déclaration préalable à toute mise en location d'un bien en vertu de la loi ALUR et de ses décrets d'application.
N'est pas compris dans une zone à l'intérieur de laquelle, en vertu de l'article L.115-3 du code de l'urbanisme, les divisions sont soumises à déclaration préalable.
Délibération n°15 (15/2021) du 08/02/2021 du Conseil de Territoire de POLD approuvant le règlement local de publicité intercommunal
Délibération du Conseil Municipal n°24 du 15/12/22 confirmant le taux communal de la taxe d'aménagement à 5%. Le taux départemental est fixé à 2,30%. Le taux régional est fixé à 1%.
Raccordement aux réseaux d'assainissement collectif communaux et départementaux : contrôle non obligatoire en cas de vente (sur toute la commune). Pour toute question supplémentaire, contacter le Pôle espaces et domaines publics de la mairie.
Délibération du Conseil Municipal n°27 du 28/06/2012 instituant la participation pour le financement de l'assainissement collectif.
Ville située en zone tendue.

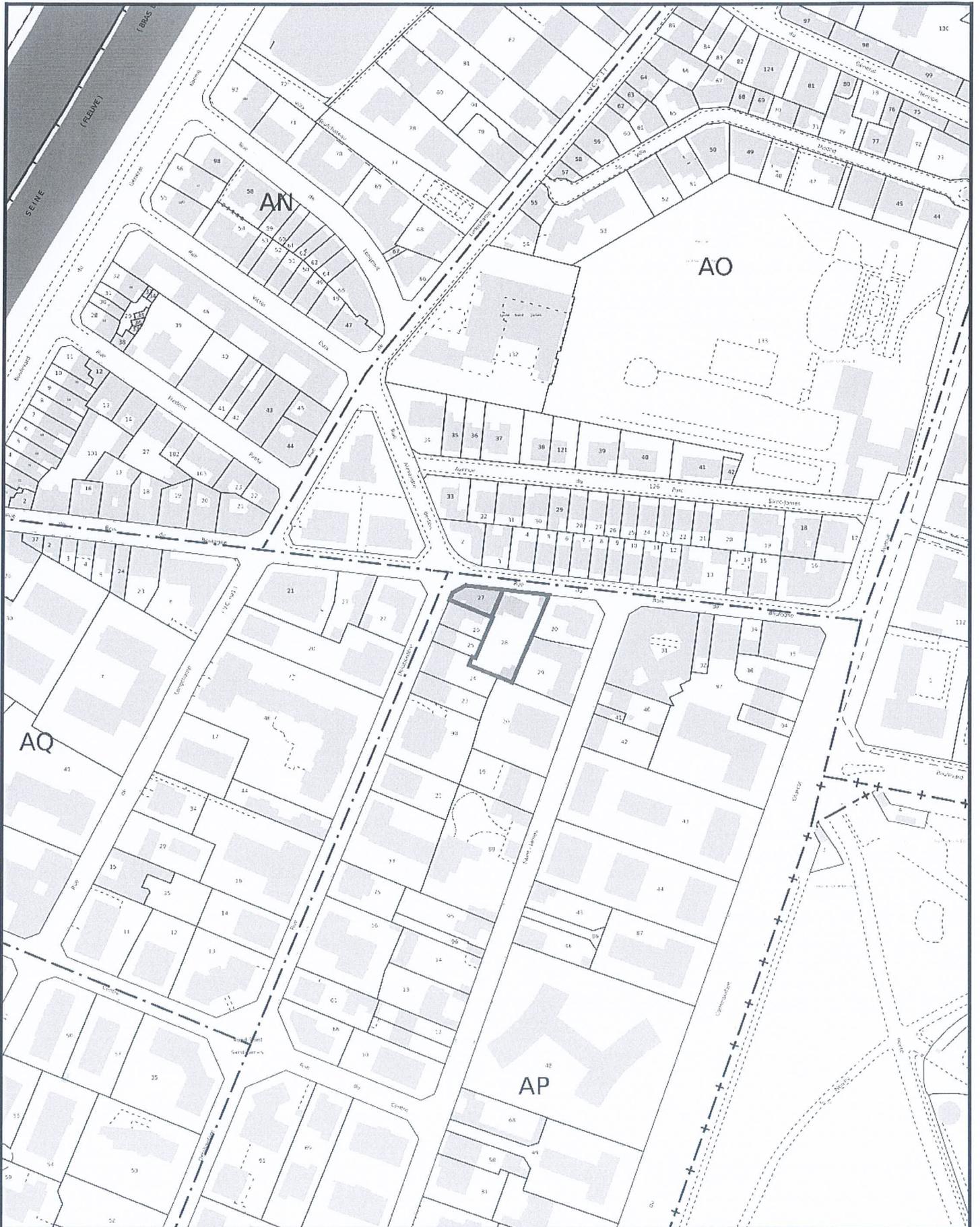
La présente notice d'urbanisme fait état des renseignements connus à ce jour par l'autorité indiquée ci-dessus. Elle constitue un simple document d'information et ne peut en aucun cas être considérée comme une autorisation administrative quelconque, ni un certificat d'urbanisme.

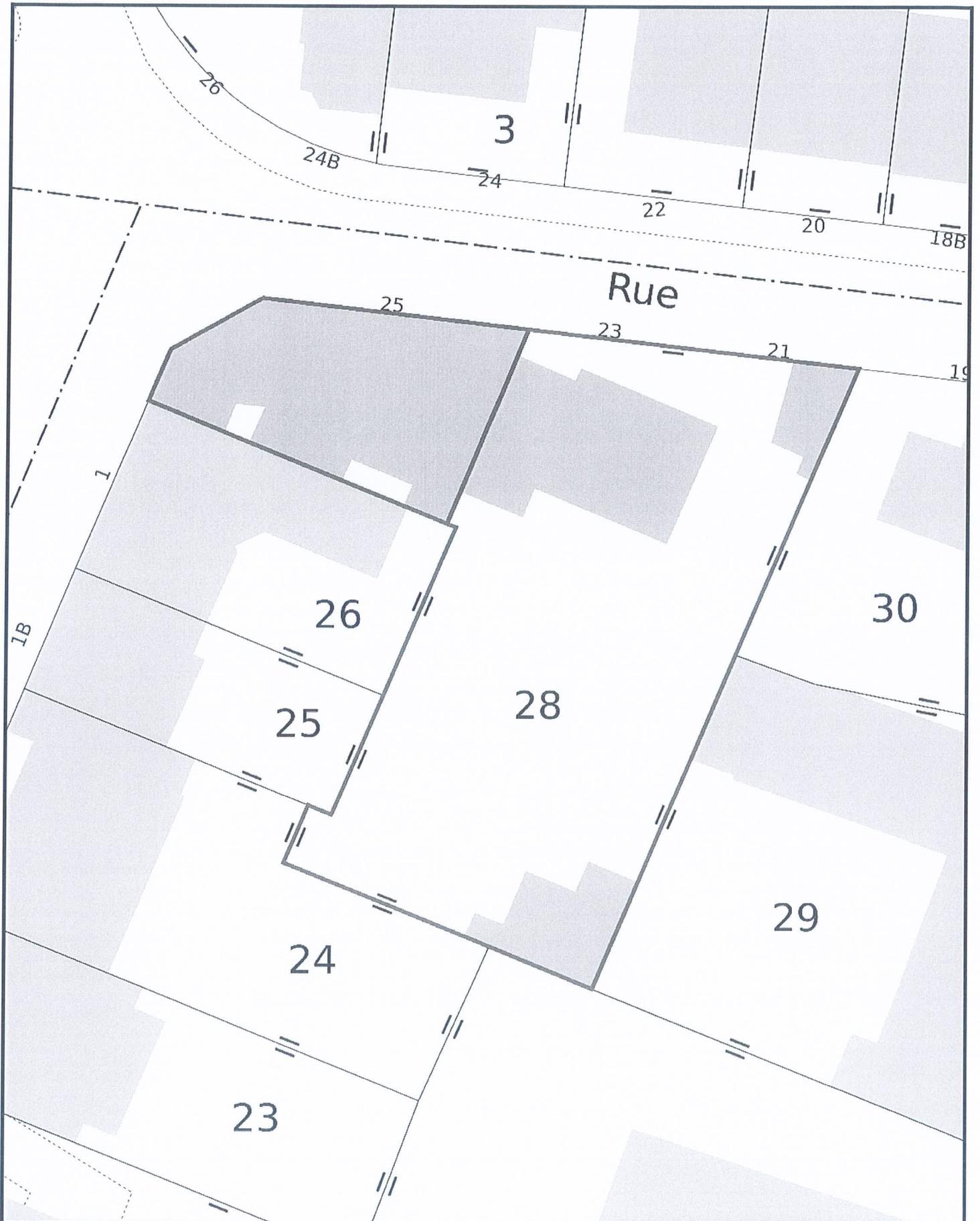
Neuilly-sur-Seine, le 19 juin 2025



Jean-Christophe FROMANTIN
Maire de Neuilly-sur-Seine
Vice-président du Département des Hauts-de-Seine

IMPORTANT : Pour toute demande d'urbanisme (certificat d'urbanisme, renseignement d'urbanisme, DIA,...) le portail dématérialisé (« GUICHET UNIQUE ») est à votre disposition depuis le site de la ville ou sur le lien suivant : <https://dia.neuillysurseine.fr/portail>





Fiche parcelle cadastrale

Neuilly-sur-Seine
AP 27

Géofoncier

Fiche éditée le 19 juin 2025 à 12h58 (UTC +0200)
Par CABINET PAILLARD HPUC

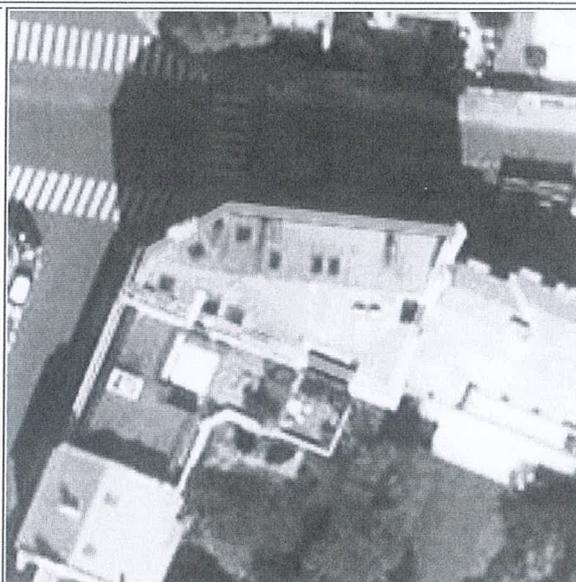
AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Neuilly-sur-Seine (92051)
Préfixe : 000
Section : AP
Numéro : 27

Adresse postale la plus proche :
25 Rue du Bois de Boulogne 92200 Neuilly-sur-Seine



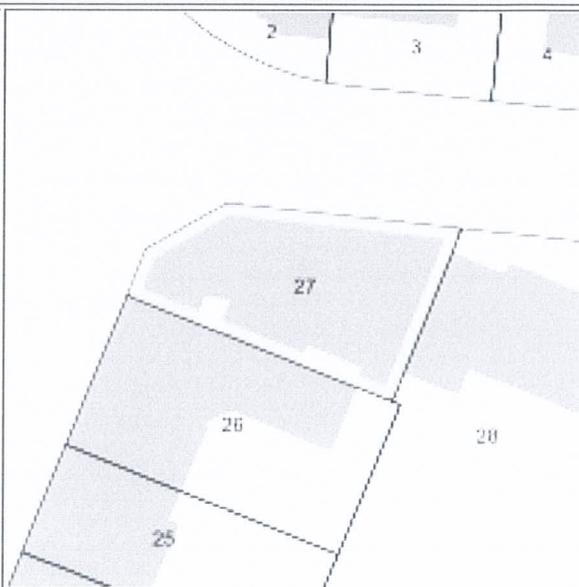
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 2 a 61 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS

Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :

- Copropriété : état descriptif de division (et plans annexés) et modificatif en 2023 par Julien DUBOIS (dossier 2023AA090R detenu par SARL SERRAIN ET ASSOCIE)
1 document disponible sur Géofoncier

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Info urbanisme indéterminée

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Neuilly-sur-Seine&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=92051&lon=2.2560801802015735&lat=48.8>
Rue du Bois de Boulogne 92200 Neuilly-sur-Seine

VALEURS FONCIERES VENALES *

Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :

- **4000 €**

Date de la mutation : 2024-02-06

Prix / m² estimé non disponible.

Locaux

dépendance (isolée)

- **20000 €**

Date de la mutation : 2024-02-06

Prix / m² estimé non disponible.

Locaux

dépendance (isolée)

- **2292450 €**

Date de la mutation : 2021-11-19

Prix / m² estimé : 12458,97 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (184 m² , 6 pièce(s))

- **1850000 €**

Date de la mutation : 2020-01-10

Prix / m² estimé : 10277,78 € / m²

Locaux

appartement (180 m² , 6 pièce(s))

- **35000 €**

Date de la mutation : 2017-12-05

Prix / m² estimé : 190,22 € / m²

Locaux

appartement (184 m² , 6 pièce(s))

• **1764000 €**

Date de la mutation : 2017-11-27

Prix / m² estimé : 9000,0 € / m²

Locaux

dépendance (isolée)

appartement (196 m² , 6 pièce(s))

Fiche parcelle cadastrale

Neuilly-sur-Seine
AP 28

Géofoncier

Fiche éditée le 19 juin 2025 à 12h58 (UTC +0200)
Par CABINET PAILLARD HPUC

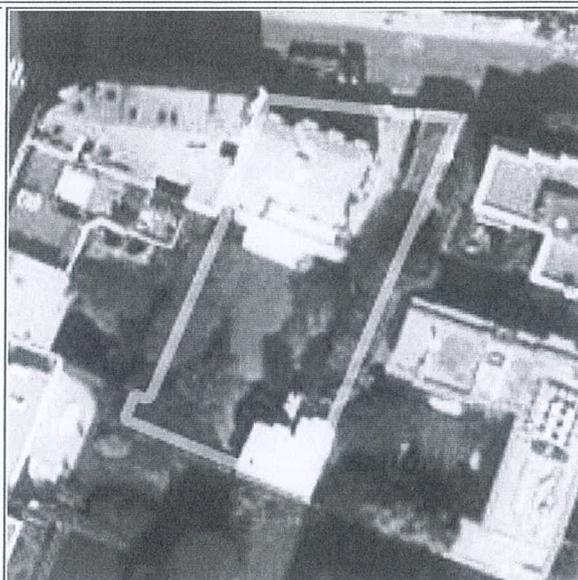
AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Neuilly-sur-Seine (92051)
Préfixe : 000
Section : AP
Numéro : 28

Adresse postale la plus proche :
21 Rue du Bois de Boulogne 92200 Neuilly-sur-Seine



INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 10 a 9 ca *
Parcelle arpentée : non

Pas d'information sur l'origine de la parcelle.

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS**Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle :**

Aucun dossier trouvé sur cette parcelle.

Coordonnées des détenteurs :

Bientôt disponible

URBANISME

Info urbanisme indéterminée

RISQUES

Lien de génération du rapport Géorisques

<https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form->

[adresse=true&isCadastre=false&city=Neuilly-sur-](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-)

[Seine&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=92051&lon=2.256298768642042&lat=48.88](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-)

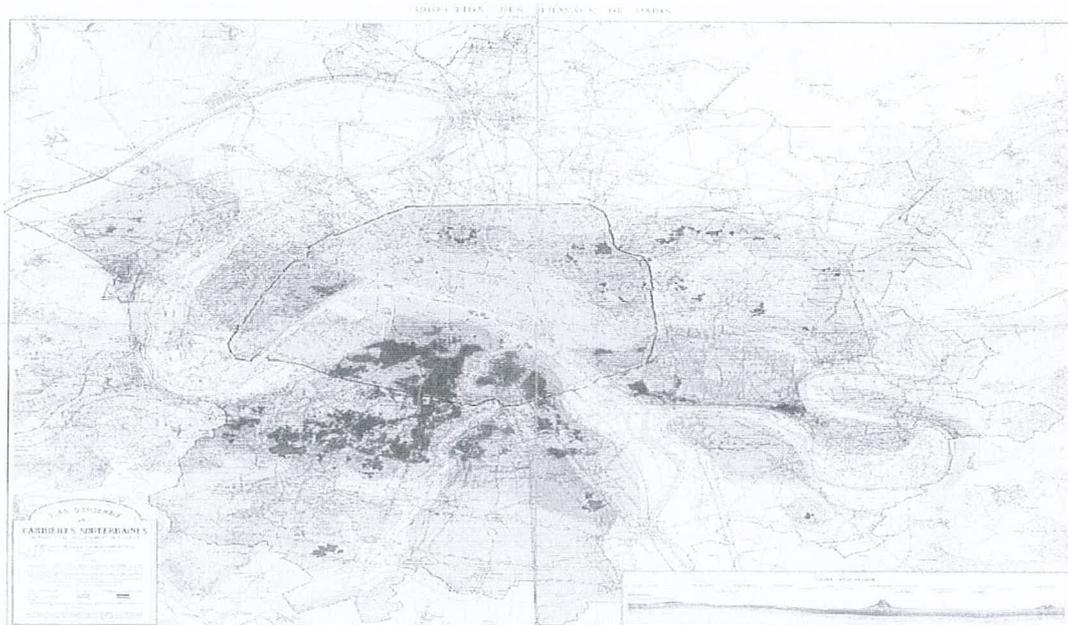
[Rue du Bois de Boulogne 92200 Neuilly-sur-Seine](https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-)

VALEURS FONCIERES VENALES *

Aucune vente trouvée sur cette parcelle.



RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIÈRES - SOUS/SOL



ADRESSE : **21-23-25 rue du Bois de Boulogne, 92200 NEUILLY SUR SEINE**

CADASTRE : **section AP n° 27 et AP n° 28**

Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas située dans une zone d'anciennes carrières

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 19 juin 2025



Relevé de propriété

Année de référence : 2024		Département : 92 0		Commune : 051 NEUILLY SUR SEINE										TRES : 027		Numéro communal : M08161										
Titulaire(s) de droit(s)																										
Droit réel : Propriétaire										Numéro propriétaire : MD5C39				Né(e) le 12/05/1950		À 75 PARIS 10										
Nom : TAPIE Prénom : DOMINIQUE																										
Adresse : 10 RUE TALMA 75016 PARIS 16																										
Propriété(s) bâtie(s)																										
Désignation des propriétés						Identification du local						Évaluation du local														
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TEOM
19	AP	28		21	RUE DU BOIS DE BOULOGNE	0670	A	01	00	01001	920510420583	051A	C	H	MA	1	46742							P		46 742
19	AP	28		21	RUE DU BOIS DE BOULOGNE	0670	A	01	00	01002	920511223026	051A	C	H	MA	1	4718							P		4 718
19	AP	28		21	RUE DU BOIS DE BOULOGNE	0670	A	01	00	01003	920511223027	051A	C	H	MA	1	6347							P		6 347
Total revenu imposable pour la part communale						Total revenu exonéré pour la part communale						Total revenu imposé pour la part communale														
57 807 euro(s)						0 euro(s)						57 807 euro(s)														

Propriété(s) non bâtie(s)																										
Désignation des propriétés						Évaluation											Livre foncier									
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult			Contenance			Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuille	
19	AP	28	23	RUE DU BOIS DE BOULOGNE	0670		1					051A	J	AG	01	Terrains d'agrément	10 09	153,73								
								051A	K	S		051A	S		Sois	07 57		0,00								
Contenance totale						Total de la part communale						Total de la part additionnelle						Majoration des terrains constructibles								
						Revenu imposable		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé												
						154		0		154		0		154		0										

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance technique du SPDC
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00

N° de dossier :

Courriel : esi.orleans.adspdc@dgif.finances.gouv.fr

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du : 20/06/2025
 validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 9214101111

SF2518975357

DESIGNATION DES PROPRIETES											
Département : 092				Commune : 051				NEUILLY SUR SEINE			
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Renvoi	Désignation nouvelle				
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance	
AP	0027			25 RUE DU BOIS DE BOULOGNE	0ha02a61ca						
AP	0028			21 RUE DU BOIS DE BOULOGNE	0ha10a09ca						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30



SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES	page 4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 10
CHAPITRE 1 : Zone UA	page 12
CHAPITRE 2 : Zone UB	page 38
CHAPITRE 3 : Zone UC	page 62
CHAPITRE 4 : Zone UD	page 88
CHAPITRE 5 : Zone UE	page 112
CHAPITRE 6 : Zone UL	page 122
TITRE III : DÉFINITIONS	page 128

CHAPITRE 4

Dispositions applicables à la zone UD

Cette zone, décrite dans le rapport de présentation, est divisée en trois secteurs : UDa, UDb et UDC.

- Le secteur UDa constitue un secteur intermédiaire entre les zones résidentielles peu denses (UDb et UDC) et la zone UA qui est la zone centrale où les activités tertiaires et commerciales côtoient l'habitat ;
- Le secteur UDb recouvre une grande partie du territoire communal. Il se caractérise aussi par l'importance de ses espaces libres paysagers
- Le secteur UDC recouvre une grande partie du sud du territoire communal, principalement les quartiers Saint-James et Madrid. Il se caractérise aussi par l'importance de ses espaces libres paysagers.

La protection et la mise en valeur d'hôtels particuliers et de bâtiments collectifs remarquables, regroupés sous l'appellation bâtiments "référence", et protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, est recherchée dans toute la zone UD.

La zone UD comprend également un périmètre au titre de l'article L.151-41,5° du Code de l'Urbanisme ainsi qu'un périmètre au titre de l'article L.151-41 du même code.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Les constructions et occupations du sol à destination de bureaux* (sauf ceux autorisés sous conditions à l'article UD 2.3 spécifique au secteur UDb), d'industrie ou d'entrepôt.

1.2 – Les affouillements et exhaussements des sols-supérieurs à 0,6 mètres qui ne sont pas nécessaires au projet de construction.

1.3 – L'implantation et l'aménagement des installations classées suivantes :

a) celles soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article UD 2.1.2 et sauf les installations nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* et celles qui visent à améliorer les performances énergétiques des bâtiments.

b) celles soumises à déclaration, sauf celles prévues aux articles UD 2.1.1, 2.1.2 et 2.1.3

1.4 – Les terrains de camping et de caravanes*, les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.

Article UD.2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel : Il est fait application des dispositions de l'article 7.5 des dispositions générales.

2.1 - Dans la zone UD

2.1.1 Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

2.1.2 - *L'aménagement des installations classées existantes*, à condition :

a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
b) que ces installations par leur importance ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

2.1.3 – *Les installations classées annexes* aux constructions (chaufferies d'immeubles, dépôts d'hydrocarbures, postes de transformation,...) à condition qu'elles soient réalisées dans le volume des bâtiments autorisés ou en sous-sol de ceux-ci.

2.1.4 - Protection du commerce et de l'artisanat* sur les linéaires commerciaux : il est fait application des dispositions de l'article 9 des dispositions générales.

2.1.5 - Changements d'usage d'une construction ou de locaux d'habitation : il est fait application des dispositions de l'article 8.3 des dispositions générales.

2.2 - Dans les parties de la zone soumises au risque technologique de transports de matière dangereuse lié à la présence des canalisations de gaz à haute pression, dont le tracé figure en annexe du règlement du PLU, toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles visant à garantir sa sécurité publique. Les projets concernés par ce risque, pourront être autorisés après avis et sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales ou mesures conservatoires qui seraient émises par le service intéressé et le service gestionnaire de ces ouvrages. Les ouvrages de transports devront se conformer aux dispositions en vigueur notamment par des mesures de protection suffisantes. Ces dispositions figurent dans une fiche d'information en annexe du règlement.

2.3 – Dans le secteur UDb

En plus des règles applicables à toute la zone,

La restructuration, l'aménagement ou la reconstruction des bâtiments existants à destination de bureaux est autorisée à condition que :

- Les parties reconstruites respectent les règles des articles UD 3 à 13,
- Les travaux sur les parties réhabilitées construites et non conformes aux articles UD 3 à 13 rendent ces parties plus conformes aux dispositions réglementaires méconnues ou sont étrangères à ces dispositions.

Dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet global d'aménagement, une servitude au titre de l'article L.151-41,5° du code de l'urbanisme est instaurée et repérée au plan de zonage. Seuls y sont autorisés, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sous réserve qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 2% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UD.3 – Accès et Voirie

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie* privée ou publique :

- soit directement,
- ou soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé sur le fonds voisin.

3.2 - Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Ces exigences doivent être respectées sans porter atteinte au stationnement existant sur les voies riveraines publiques.

3.3 - Toute création de voie de desserte devra présenter une largeur minimum de 3,50 mètres.

3.4 - Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Article UD.4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de collecte des déchets

4.1 – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement par un branchement particulier

4.2.1 - *Eaux usées*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2 - *Eaux pluviales*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent respecter les limitations de ruissellement vers les réseaux d'assainissement conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Pour toute construction nouvelle ou reconstruction, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement ne pourra excéder un débit maximal fixé aux règlements intercommunaux et départementaux en vigueur.

4.3 – Collecte des déchets

Il devra être prévu, dans les constructions neuves de plus d'un logement, des locaux dédiés uniquement à la collecte des déchets ménagers et assimilés et adaptés au stockage de leurs conteneurs. Ces locaux devront être fermés et dimensionnés au nombre de logements réalisés et à l'accueil de l'ensemble des conteneurs nécessaires aux exigences de la collecte des déchets ménagers et assimilés.

Article UD.5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

Article UD.6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, existantes ou projetées

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

6.1 - Principe général :

Le présent article s'applique aux voies* publiques et privées ainsi qu'aux emprises publiques et/ou ouvertes au public.

6.2 - En l'absence de marge de reculement* repérée au plan de zonage

6.2.1 - Implantation à l'alignement* existant ou projeté.

6.2.2 – ou implantation en retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport à l'alignement existant ou projeté.

6.2.3 – Pour les voies privées, implantation à 4 mètres minimum de l'axe de la voie.

6.3 - En présence d'une marge de reculement* repérée au plan de zonage

Les constructions en superstructure sont interdites dans les marges de reculement (dans le respect de l'article UD 13.3) à l'exception des accès aux rampes de parking, clôtures, encorbellements* et saillies*, dans les conditions de l'article UD 6.6.2.

Les constructions en infrastructure sont interdites dans les marges de reculement inférieures à 10 mètres. Elles sont autorisées :

- dans les marges de reculement de 10 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 4 mètres de l'alignement*,
- dans les marges de reculement de 20 mètres à condition qu'elles soient implantées à plus de 6 mètres de l'alignement*,

pour permettre la réalisation d'espaces plantés conformément à l'article UD 13.

Pour les rampes de parking, leur implantation dans les marges de reculement se fait librement.

Constructions existantes: La surélévation des constructions existantes dans les marges de reculement de 3 ou 4 mètres est autorisée. Dans les autres marges de reculement, sont seuls autorisés les travaux de réhabilitation à condition qu'il ne s'agisse ni d'une extension en volume ni d'une surélévation. Toutefois, les redressements de toiture y sont autorisés, ainsi que les extensions en infrastructure à l'aplomb des parkings existants.

6.4 - Implantation des bâtiments "références"

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment « référence »,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- construction nouvelle secondaire,
- reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

6.5 - Modalités d'application

En l'absence d'indications particulières figurant au plan de zonage, les propriétés situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements* des voies adjacentes*.

6.6 - Saillies* et encorbellements*

6.6.1 - *Saillies et encorbellements en surplomb des voies* et emprises publiques**

6.6.1.1 – Saillies et encorbellements en bordure des voies autres que celles définies à l'article UD 6.6.1.2

Les saillies et encorbellements sont autorisés sur les voies et emprises publiques si leur largeur est supérieure ou égale à 12 mètres, dans le respect de l'article UD 11.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- leur profondeur doit être inférieure ou au plus égale au trentième de la largeur de la voie ou de l'emprise et à 1,20 mètre,
- la partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur supérieure ou égale à 5,50 mètres au-dessus du niveau du trottoir.

6.6.1.2 – Saillies et encorbellements en bordure de certaines voies

Le long du Boulevard Bineau (RD 908), du Boulevard Bourdon, du Boulevard du Général Leclerc, du Boulevard du Général Koenig (RD1), les saillies doivent être conformes à la réglementation départementale en vigueur.

6.6.1.3 – La mise en place d'une isolation thermique en saillie sur domaine public à partir du plancher haut du rez-de-chaussée est autorisée sur les bâtiments existants sous réserve de faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble de qualité.

6.6.2 - Saillies et encorbellements en surplomb des marges de reculement*

Les saillies et encorbellements dans le respect de l'article UD 11 sont autorisés sur les marges de reculement d'au moins 4 mètres.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement doit être inférieure ou au plus égale à 1,20 mètres si la largeur de la marge de reculement est égale ou supérieure à 4,00 mètres. Elle doit être inférieure ou au plus égale à 1,40 mètre si la marge de reculement est égale ou supérieure à 10 mètres,
- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être à une hauteur supérieure ou au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel*.

6.6.3 – Modénatures

Les modénatures sont autorisées en saillies.

6.7 - Implantation des constructions figurant sur les plans-masse

Pour les unités foncières réglementées par un plan-masse, l'implantation des bâtiments par rapport aux voies est déterminée conformément aux dispositions des planches graphiques ci-après, nonobstant les règles définies ci-dessus.

Article UD.7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

7.1 - Dans le secteur UDa

7.1.1 - Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement* de la limite de la voie privée ou de tout recul imposé :

Les constructions peuvent s'implanter en retrait ou sur les limites séparatives*.

7.1.2 - Au-delà de la bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement de la limite de la voie privée ou de tout recul imposé :

L'implantation sur les limites séparatives n'est autorisée que dans le cas suivant :

- lorsque les constructions s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le fonds voisin, et s'insèrent dans les héberges existantes, ou s'adossent à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres de haut.

7.1.3 - Dispositions relatives à l'implantation des bâtiments situés en retrait des limites séparatives :

7.1.3.1 - Implantation des façades* ou parties de bâtiment comportant des baies principales*

a) la distance d'une façade comportant des baies principales mesurée horizontalement à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 12 mètres

b) la distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales* aux limites séparatives, constituées d'un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut, doit être au moins égale à 9 mètres.

7.1.3.2 - Implantation des façades ou parties des bâtiments ne comportant pas de baies principales (baies secondaires* ou absence de baies*)

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative doit être à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Dans les secteurs UDb et UDc

7.2.1 - Par rapport aux limites séparatives* aboutissant aux voies

7.2.1.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives aboutissant aux voies

7.2.1.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiments comportant des baies principales

La distance d'une façade comportant des baies principales mesurée horizontalement à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 12 mètres et de 1/6ème de la largeur de l'unité foncière*.

La distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales aux limites séparatives constituées sur le fonds voisin ou en mitoyenneté d'un mur aveugle ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut, doit être au moins égale à 9 mètres.

7.2.1.1.2 - Implantation des façades ou parties des bâtiments ne comportant pas de baies principales (baies secondaires ou absence de baies)

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative doit être au moins égale au 1/6ème de la largeur de l'unité foncière, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2.1.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives* aboutissant aux voies

7.2.1.2.1 - Cas d'implantation sur les deux limites

a) l'implantation sur les limites est obligatoire sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou des reculements imposés, lorsque l'unité foncière comprend une bande de 15 mètres figurée au plan de zonage avec la mention "ordre continu".

b) l'implantation sur les deux limites est autorisée sur une profondeur de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou des reculements imposés uniquement dans les cas suivants :

- si la construction peut s'adosser à deux constructions en bon état édifiées en bordure des reculements imposés et s'inscrire dans les héberges existantes ou s'adosser à un mur de clôture* existant d'au moins 5 mètres de haut,

Ou

- lorsque l'unité foncière a une largeur inférieure ou égale à 18 mètres.

7.2.1.2.2 - Cas d'implantation sur une seule limite

L'implantation sur une seule limite est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement* ou des reculements imposés si la largeur de l'unité foncière est comprise entre 18 mètres et 20 mètres inclus et à condition de réserver en bordure de la limite séparative* opposée, une marge d'isolement* au moins égale au 1/6ème de la largeur de l'unité foncière,

Ou

- lorsque la construction peut s'adosser à une construction en bon état situé sur le fonds voisin et s'inscrire dans les héberges existantes ou s'adosser à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres de haut et à condition de réserver en bordure de la limite séparative* opposée, une marge d'isolement au moins égale au 1/3 de la largeur de l'unité foncière.

7.2.2 - Par rapport aux limites séparatives* n'aboutissant pas aux voies (limites de fond)

7.2.2.1 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment en retrait des limites séparatives de fond

7.2.2.1.1 - Implantation des façades ou parties de bâtiment comportant des baies principales*

La distance mesurée horizontalement d'une façade comportant des baies principales à la limite séparative*, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 12 mètres.

La distance comptée horizontalement de la façade d'une construction à rez-de-chaussée comportant des baies principales* aux limites séparatives constituées d'un mur aveugle* ou de clôture d'au moins 5 mètres de haut doit être au moins égale à 9 mètres.

7.2.2.1.2 - Implantation des façades ou parties de bâtiment ne comportant pas de baies principales* (baies secondaires* ou absence de baies*)

La distance mesurée horizontalement d'une façade ne comportant pas de baies principales à la limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2.2.2 - Cas d'implantation des façades ou parties de bâtiment sur les limites séparatives de fond

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée uniquement dans les cas suivants :

- si la profondeur de l'unité foncière mesurée au-delà des reculements imposés est inférieure ou égale à 15 mètres,

Ou

- si elles s'adossent à une construction en bon état située sur le fonds voisin et s'inscrivent dans les héberges existantes ou s'adossent à un mur de clôture existant d'au moins 5 mètres de haut

7.3 - Si une façade ou une partie de bâtiment comportant des baies principales* n'est pas parallèle aux limites séparatives*

- la distance mesurée horizontalement au milieu de la façade à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 12 mètres,

- la distance mesurée horizontalement de la façade à la limite séparative doit être au moins égale aux 3/4 de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieure à 9 mètres.

7.4 - Implantation des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" pourra être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés pourront être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- construction nouvelle secondaire,
- reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,

L'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UD 7.1, 7.2, 7.3 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

7.5 - Cas des unités foncières d'angles

A l'angle des voies, les prescriptions susvisées restent applicables.

Cependant, lorsque les reculements figurent au plan, on considère que la largeur de l'unité foncière est égale à la distance mesurée respectivement entre le reculement imposé et la limite séparative opposée.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives lorsque cette distance est inférieure ou égale à 15 mètres.

7.6 - Modalités d'application

Pour le calcul des distances par rapport aux limites séparatives, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur, pour le point le plus élevé, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toiture-terrasses, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faîtage* pour toute toiture de pente supérieure à 45° et pour le niveau du point bas, celui qui correspond au niveau du terrain naturel* du fonds voisin mesuré à la limite séparative, ou à partir de la cote de casier du PPRI du fonds voisin mesurée sur la limite séparative lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relatif au niveau des planchers habitables*.

7.7 – Saillies* et encorbellements* dans les marges d'isolement* (latérales et arrières) dans le respect de l'article UD 11

Dans les marges d'isolement définies aux articles UD 7.1, 7.2 et 7.3, les constructions en superstructure sont interdites à l'exception des encorbellements et des saillies ; les constructions en infrastructure y sont autorisées.

Les saillies et encorbellements ne sont autorisés que lorsque la distance séparant la façade de la construction projetée à la limite séparative opposée est supérieure ou égale à 12 mètres. Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du terrain naturel* au droit de la saillie.
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre la façade et la limite séparative* et 1,40 mètre.

7.8 - Servitude de cour commune

Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque les deux propriétaires voisins, par acte authentique s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune au sens de l'article L.471-1 à L.471-3 du Code de l'Urbanisme ou lorsqu'elle est instituée par voie judiciaire.

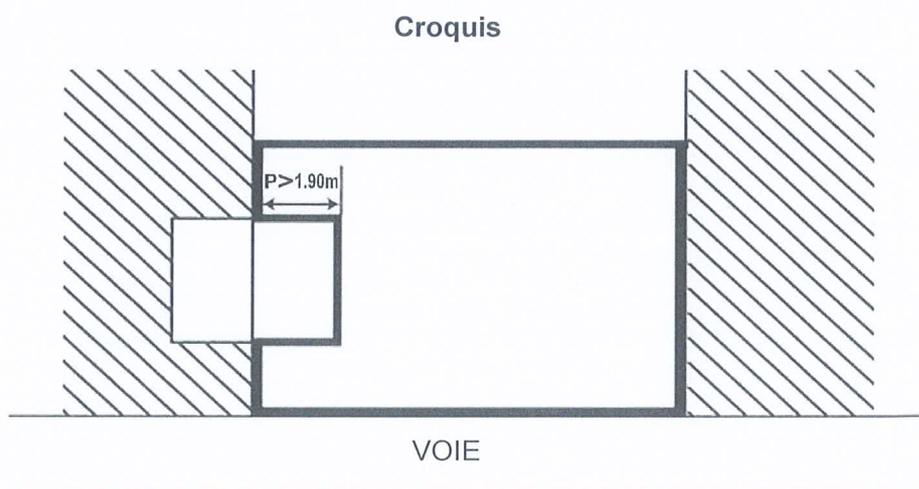
En outre, l'édification d'une construction en limite de cour commune doit respecter les dispositions de l'article UD 8 par rapport aux constructions situées sur l'unité foncière voisine concernée par ladite servitude.

7.9 - Implantation des constructions figurant sur les plans-masse

Pour les unités foncières réglementées par un plan-masse, l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives* est déterminée conformément aux dispositions des planches graphiques ci-après, nonobstant les règles définies ci-dessus.

7.10 – Courettes

Les constructions pourront ne pas respecter les articles UD 7.1 à 7.3 lorsqu'existe, sur le fonds voisin, une courette en limite séparative* dont les façades comportent une ou des baies et que le projet prévoit, en regard de cette courette, la réalisation d'une courette d'une largeur au minimum identique à celle du fonds voisin et d'une profondeur (P) d'1,90 mètre minimum. Il en sera de même lorsqu'il existe sur le fonds voisin une baie en limite séparative.



7.11 – Règles particulières concernant les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif (CINASPIC)*

Lorsque les constructions ne sont pas implantées sur limites séparatives*, la distance comptée horizontalement de la façade d'un bâtiment aux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article UD.8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

8.1 – Pour une construction comprenant des façades en vis-à-vis, l'implantation de ces façades n'a pas à respecter les règles édictées ci-dessous à l'intention des bâtiments non contigus*.

8.2 - L'implantation des bâtiments non contigus doit se faire selon les règles suivantes:

La distance, comptée horizontalement, séparant deux façades* de bâtiments non contigus est au moins égale :

- a) la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 12 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales*,
- b) la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 12 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies principales et que la façade la plus haute en comporte,
- c) au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies principales.

8.3 - Implantation des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur implantation existante, nonobstant les règles générales de la zone.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- construction nouvelle secondaire,
- reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, l'implantation de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UD 8.1 et UD 8.2 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'implantation de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

8.4 – Saillies* et encorbellements* entre deux façades en vis-à-vis dans le respect de l'article UD 11

Ils ne sont autorisés que lorsque la distance séparant les deux façades à l'opposite est supérieure à 12 mètres.

Ils sont soumis aux règles suivantes :

- la partie inférieure de la saillie ou de l'encorbellement doit être située à une hauteur au moins égale à 2,60 mètres au-dessus du niveau du terrain naturel*,
- la profondeur de la saillie ou de l'encorbellement ne peut excéder le dixième de la distance entre les deux façades et dans tous les cas, ne peut excéder 1,40 mètre.

8.5 - Implantation des constructions figurant sur les plans-masse

Pour les unités foncières* réglementées par un plan-masse, l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives* est déterminée conformément aux dispositions des planches graphiques ci-après, nonobstant les règles définies ci-dessus.

8.6 – Modalités d'application

Pour le calcul des distances entre bâtiments sur une même propriété, il convient de retenir pour le calcul de la hauteur de la façade, pour le point le plus élevé, celui qui correspond à l'acrotère* pour les toitures-terrasses, ou à l'égout du toit pour toute toiture de pente égale ou inférieure à 45° ou le faîtage* pour toute toiture de pente supérieure à 45° et pour le niveau du point bas, celui qui correspond au niveau du terrain naturel entre les deux bâtiments, ou à partir de la cote de casier du PPRI de l'unité foncière lorsque le niveau du terrain naturel est inférieur à la cote mentionnée dans le PPRI relative au niveau du plancher habitable* ou fonctionnel*.

Article UD.9 – Emprise au sol des constructions

Il est fait application des dispositions des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

9.1 – Disposition particulière au secteur UDa

L'emprise au sol* des bâtiments ne peut excéder 55% de la superficie totale de l'unité foncière*.

Nonobstant les dispositions de l'article UD 9.1, une emprise au sol minimale est autorisée de 100 m² sur les unités foncières ayant une façade sur voie.

9.2 – Dispositions particulières aux secteurs UDb et UDc

9.2.1 - Si l'unité foncière ne comprend aucune bande figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) :
L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 36% de la superficie totale de l'unité foncière.

9.2.2 - Si l'unité foncière comprend une bande de 15 mètres figurée au plan (règles particulières de la légende du document graphique) :
- dans cette bande de 15 mètres, l'emprise au sol n'est limitée que par l'application des autres articles du règlement.
- au-delà de cette bande, l'emprise au sol ne peut excéder 36 % de la superficie de l'unité foncière située au-delà de cette bande.

9.2.3 - Nonobstant les dispositions prévues aux articles UD 9.2.1 et UD.9.2.2, l'emprise au sol n'est pas limitée pour les unités foncières existantes situées à l'angle de deux voies et d'une superficie inférieure à 300 m².

9.3 - Emprise des bâtiments "références"*

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur emprise existante, nonobstant les règles de l'article UD.9.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- construction nouvelle secondaire,
- reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux,

L'emprise de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone définies aux articles UD 9.1 et 9.2 sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique. Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales d'emprise de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

9.4 – Bâtiments existants

Nonobstant les dispositions des articles UD 9.1 et 9.2 une emprise supplémentaire sera autorisée dans la limite de 20 m² pour les locaux à rez-de-chaussée qui améliorent l'hygiène ou la sécurité tels que les locaux poubelles, les ascenseurs, ou le confort tels qu'une loge de gardien les abris pour les vélos, même si le bâtiment existant est déjà excédentaire par rapport à la norme.

9.5 - Emprise des constructions figurant sur les plans-masse

Pour les parcelles réglementées par un plan-masse, l'emprise des bâtiments est déterminée conformément aux dispositions des planches graphiques ci-après, nonobstant les règles définies ci-dessus.

9.6.- CINASPIC*

Pour les constructions et installations nécessaires au service public et d'intérêt collectif, l'emprise au sol ne peut excéder 65%.

Article UD.10 – Hauteur maximum des constructions

Il est fait application des dispositions de l'article 7.3 des dispositions générales pour les unités foncières localisées au plan de zonage 5.3 et des articles 8.1 et 8.2 des dispositions générales pour la diversité de l'habitat.

10.1 - Compte tenu du plafond du secteur

10.1.1 – Secteur UDa

Sauf règle particulière figurant au plan de zonage, la hauteur maximum des constructions est fixée à 21 mètres et R*+6.

10.1.2 – Secteur UDb

Sauf règle particulière figurant au plan de zonage, la hauteur maximum des constructions est fixée à 15 mètres et R+4.

Nonobstant ces dispositions, la hauteur est fixée à 30 mètres pour l'îlot délimité par les 22 à 22 quater Boulevard du général Leclerc et le 27 rue Soyer.

10.1.3 – Secteur UDC

Sauf règle particulière figurant au plan de zonage, la hauteur maximum des constructions est fixée à 12 mètres et R+3.

10.1.4 – Dans toute la zone UD

Un dépassement de la hauteur maximum de 2 mètres pour les bâtiments d'habitation est autorisé à la condition que les hauteurs sous plafond* de chaque niveau soient supérieures à 2,5 mètres, le nombre de niveaux défini pour chaque secteur ne pouvant être dépassé.

Un dépassement de la hauteur maximum de 1 mètre peut être autorisé et bénéficier uniquement au rez-de-chaussée lorsque les constructions comprennent des locaux de commerce ou d'artisanat* en rez-de-chaussée.

10.2 - Compte tenu des voies

10.2.1 - La hauteur maximum des constructions est déterminée par la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé existant ou projeté, augmenté de la marge de reculement* imposée sur l'alignement opposé existant ou projeté. En ce qui concerne les voies privées, la distance à prendre en compte pour ce calcul est celle séparant la façade de la construction projetée de la limite opposée de la voie.

10.2.2 - A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximum des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large. Dans ce cas, la longueur de la façade pouvant bénéficier d'un supplément de hauteur ne peut excéder la largeur de la bande de 15 mètres.

10.2.3 - Toutefois, afin de masquer les murs pignons en bon état sur limites séparatives* aboutissant aux voies, cette hauteur maximum pourra être dépassée pour assurer un front bâti cohérent jusqu'à la hauteur maximum du pignon le plus haut.

10.3 - Hauteur des bâtiments "références"**

a) la conservation des bâtiments "référence", ou parties de bâtiments "référence" peut être imposée.

Dans ce cas, les bâtiments conservés peuvent être réhabilités ou maintenus dans leur hauteur existante, nonobstant les règles de l'article UD.10.

b) dans les cas suivants :

- extension du bâtiment référence,
- reconstruction d'une partie d'un bâtiment référence ou d'une annexe présentant un intérêt moindre au regard des critères qui auront déterminé le classement du bâtiment principal,
- construction nouvelle secondaire,
- reconstruction en cas de démolition autorisée pour des motifs architecturaux, la hauteur de la construction nouvelle devra respecter les règles générales de la zone sans altérer le caractère du bâtiment "référence" lui-même et en préservant l'intérêt des lieux avoisinants.

c) dans le cas de sinistre ou péril d'un bâtiment "référence" la reconstruction sera imposée à l'identique.

Cependant si cette reconstruction à l'identique ne peut être mise en œuvre, une construction nouvelle de qualité pourra remplacer le bâtiment "référence" disparu, dans le respect des règles générales de hauteur de la zone et de l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 - Modalités de calcul de la hauteur

10.4.1 - *La hauteur maximum de la construction est mesurée*

Pour le point le plus bas :

- à partir de la cote médiane de nivellement du trottoir au droit de l'alignement ou de la limite de la voie* selon qu'il s'agit d'une voie publique ou privée,
- à partir de la cote de casier lorsque le niveau d'une partie de l'unité foncière est inférieure à la cote mentionnée dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondations de la Seine.
- à partir de la cote médiane de nivellement du pourtour de l'unité foncière en cas d'unité foncière ne bordant aucune voie.

Pour le point le plus haut :

- la cote à l'acrotère* des immeubles en cas de toitures-terrasse, ou la cote au faîtage* des immeubles en cas de toitures à pentes.

10.4.2 - Pour le calcul du nombre de niveaux des unités foncières en pente et des unités foncières situées dans le périmètre du PPRI, les niveaux partiellement enterrés ne sont pas pris en compte si leur hauteur au-dessus de la cote médiane ou de la cote casier n'excède pas 1,50 mètre. Pour toute unité foncière concernée par ces deux dispositions, il sera fait application de la plus favorable d'entre elles.

10.4.3 - Les antennes n'entrent pas dans le calcul de la hauteur.

10.5 – Constructions sur toiture-terrasse

Peuvent dépasser la hauteur maximum, les constructions sur toiture-terrasse qui remplissent les conditions cumulatives suivantes :

- Disposer d'une hauteur d'au maximum 3 mètres pour les pièces de loisirs*, sorties d'escalier, pergolas et locaux techniques* (à l'exception des machineries d'ascenseurs qui peuvent atteindre 4 mètres), comptés à partir du niveau de la terrasse
- Etre implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur
- Que leurs surfaces cumulées occupent 20% au plus de la superficie totale de la terrasse de l'immeuble
- Chaque pièce de loisirs ne doit pas dépasser 35m² de surface de plancher, doit être reliée directement aux locaux d'habitation situés au dernier étage et respecter l'article UD 11.2.

Sont considérés comme locaux techniques : les locaux abritant chaufferies, climatisations, machineries d'ascenseur des immeubles, groupes électrogène, équipements liés au fonctionnement des antennes de radio-téléphonie et équipements liés aux énergies renouvelables.

10.6 - Hauteur des constructions figurant sur les plans-masse

Pour les unités foncières réglementées par un plan-masse, la hauteur des bâtiments est déterminée conformément aux dispositions des planches graphiques ci-après, nonobstant les règles définies ci-dessus.

Article UD.11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales

11.1.1. – Tout projet peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants notamment aux caractères architecturaux spécifiques des bâtiments "références" identifiés sur le plan, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des bâtiments projetés doivent être revêtues de matériaux qui présentent un aspect de qualité, conserver une bonne tenue dans le temps (pierre massive ou pelliculaire, menuiserie en aluminium laqué ou en bois....).

L'emploi de matériaux dits réfléchissants* est interdit.

Les menuiseries ou les ferronneries qui participent à l'image de l'ensemble d'un édifice doivent conserver ou retrouver ce caractère, par la finesse des sections et des moulures d'origine, par la qualité des matériaux, notamment :

- les persiennes ne doivent pas être ajoutées sur les façades où, non prévues à l'origine, elles masquent les modénatures et les décors. Les persiennes qui participent au décor de la façade doivent être conservées,
- les garde-corps, grilles, clôtures, le cas échéant, doivent conserver les matériaux tels que fer forgé ou fonte moulée,

- les menuiseries ou les ferronneries doivent chacune être d'une seule couleur sur une même façade, toutefois les portes cochères et devantures peuvent avoir des couleurs plus soutenues.

Le traitement des souches, les systèmes de ventilation, de climatisation et les surélévations des conduits, notamment les conduits de fumée ou de ventilation, devront être encoffrés le long des pignons en harmonie avec le pignon.

L'installation de systèmes de climatisation est en outre interdite en façade, à l'exception des façades sur cour et au rez-de-chaussée pour les commerces.

Les installations tels que écrans, grillages, treillis, au-dessus des garde-corps, sont interdits.

11.1.2 - Ravalements

Les ravalements doivent être exécutés en respectant les matériaux des façades d'origine (les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille et des briques sont interdits) et sans atténuer aucun des détails. Ils doivent être exécutés sur toute la façade y compris les délaissés de pignon, de manière à respecter l'homogénéité de la composition de la façade.

11.1.3 – Antennes et paraboles

Les antennes paraboliques et autres antennes sont interdites en façade. Elles doivent être installées en toiture et en retrait des façades. Elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale environnante.

11.1.4.- Les encorbellements* en façade doivent avoir une longueur inférieure ou au plus égale au tiers de la longueur de la façade intéressée.

11.1.5 - Les cours anglaises* sont interdites.

11.1.6- Traitement des façades et modification des façades existantes

Les façades doivent être ordonnées pour respecter une cohérence dans le style de la construction, les hauteurs d'étages, les proportions des ouvertures et une harmonie dans le choix des couleurs et des matériaux.

Notamment :

- les modifications effectuées sur une construction existante doivent tenir compte de la composition d'ensemble de l'édifice,
- toutes les façades d'une construction, notamment les mur-pignons (mitoyens ou non) doivent être traitées en harmonie avec la façade dite "principale" bordant l'espace public, mais en tenant compte des différences d'orientation et d'usage. Les locaux annexes doivent être traités avec un soin égal à celui apporté aux bâtiments principaux,
- les couleurs ne doivent pas créer de ruptures dans la lecture du paysage bâti,
- les travaux sur façade doivent mettre en valeur les détails, permettre la suppression des ajouts qui dénaturent le caractère de la façade, la réutilisation de matériaux traditionnels. Notamment, les modénatures, les éléments sculptés, les décors, qui ont un caractère remarquable, doivent être conservés, réparés lorsqu'ils sont dégradés et reconstitués lorsqu'ils ont été supprimés,
- les raccordements aux réseaux de distribution de l'électricité, du gaz et de télécommunication, doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

11.1.7 - Les pignons sur les limites séparatives ainsi que les locaux en superstructure doivent recevoir un revêtement en harmonie avec les façades.

Les murs pignons des bâtiments existants laissés ou rendus apparents par une construction nouvelle ou à la suite de la démolition d'une construction jointive, doivent recevoir un enduit en harmonie avec la façade voisine, ciment - pierre ou matériau similaire.

Pour les constructions existantes, l'aspect des façades des extensions de toute nature doit être en harmonie avec les matériaux constituant des façades existantes.

11.1.8 - Accès carrossables et entrées d'immeubles

Les accès carrossables à la voie publique, notamment les portes et rampes de garage, doivent avoir un impact visuel minimum sur la composition architecturale des édifices et des végétaux qui l'accompagnent, notamment sur la composition des soubassements des immeubles.

Les transparences des immeubles au rez-de-chaussée doivent être conservées ou aménagées lorsque l'architecture de l'immeuble et l'environnement le permettent.

11.1.9 - Devantures

Les compositions des devantures doivent tenir compte de la composition architecturale de la façade de l'immeuble.

Les devantures pourront présenter une saillie* ou un empiètement par rapport au nu de la façade sous réserve de l'accord de l'autorité gestionnaire de la voie et de l'emprise publique.

Dans les bâtiments "référence"*, les baies* d'origine dans lesquelles s'inscrivent les devantures doivent être conservées ou restituées.

11.1.10 - Stores, bannes

Les stores doivent contribuer à l'unité de la composition des façades des immeubles.

Notamment :

- ils doivent s'inscrire dans les percements en respectant leur géométrie et rester en dessous des linteaux travaillés, sans les altérer,
- seuls sont autorisés les stores-capotes et les stores sans lambrequin ni joues. Toutefois les stores situés à rez-de-chaussée pourront comporter un lambrequin,
- ils doivent être mobiles, en toile tissée, d'une couleur uniforme sur la totalité des percements d'un même immeuble. Cette couleur sera choisie parmi les tons clairs, notamment gris, sable et blanc cassé. Cette disposition ne s'applique pas aux commerces.

Les bannes en saillie sur le domaine public doivent participer à une harmonie d'ensemble du paysage de l'avenue.

11.1.11 – Clôtures et jardins

La mise en valeur des espaces bâtis doit être accompagnée de celle des espaces non-bâti (mise en valeur paysagère des marges plantées, jardins, cours intérieures) dans le respect de l'article UD 13, en particulier en ce qui concerne les jardins entourant les hôtels particuliers.

11.2 - Dispositions applicables aux toitures-terrasses

11.2.1.- Les toitures-terrasses seront conçues comme une cinquième façade. Une végétalisation des toitures terrasses sera recherchée.

11.2.2 - En cas de construction d'une pièce de loisirs sur la toiture-terrasse, un habillage végétal en périphérie de la toiture sera imposé.

11.2.3 - Tout garde-corps devra s'intégrer au style architectural de l'immeuble (aspect extérieur, matériau,...) ou devra avoir un impact visuel réduit (transparence,...).

11.3 – Clôtures

11.3.1 - L'édification de clôtures en bordure des voies* publiques et privées, est imposée à l'alignement*. La clôture doit être constituée par un mur bahut de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille à claire-voie, la hauteur totale ne pouvant excéder 2,20 mètres.

11.3.2 - Dans la marge de reculement*, les clôtures doivent être identiques à celles sur l'alignement*.

11.3.3 - Au-delà de la marge de reculement, les clôtures en limites de propriété ne doivent pas excéder 3 mètres de haut.

11.3.4 - Sur toutes les clôtures, sont formellement interdits, les écrans de tôle, treillage, canisses, etc. de quelque nature que ce soit. Cependant, la grille à claire-voie peut être doublée par un écran de verre transparent et, ou, de la végétation.

11.3.5 - En bordure des boulevards des Sablons, Maillot, Maurice Barrès et du Général Koenig, les clôtures* des propriétés doivent être constituées par une grille de fer, bronzée de la même teinte, reposant sur un socle bas conformément au modèle adopté pour l'avenue de l'Impératrice (aujourd'hui avenue Foch à Paris) par la loi du 22 juin 1854 et par le décret du 13 août suivant, modèle adopté pour le chemin de l'Empereur entre Saint Cloud et le bois de Boulogne (aujourd'hui Quai du 4 septembre à Boulogne Billancourt).
Les clôtures séparant les propriétés contiguës ou situées à l'alignement des voies aboutissant au boulevard doivent être identiques au modèle susvisé, dans la marge de reculement.

11.4 - Bâtiments "références"*

Les bâtiments « référence » sont protégés au titre des dispositions de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

11.4.1 - *Conservation des bâtiments "référence" figurant au plan de zonage*

La conservation des bâtiments référence peut être imposée en tout ou en partie. Lorsqu'elle est imposée, la restauration de ces bâtiments ou partie de bâtiments, doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'habitabilité et d'hygiène. Dans le cas de construction sinistrée ou dont la vétusté constitue un péril, il pourra être imposé soit la reconstruction à l'identique de tout ou partie de l'édifice endommagé, soit la reconstruction avec un projet comportant une architecture de qualité ayant un caractère contemporain qui tienne rigoureusement compte, dans le cas d'une reconstruction partielle, des caractères architecturaux de l'édifice existant.

11.4.2 - *Composition des bâtiments "référence"*

Les compositions des bâtiments référence doivent être sauvegardées dans le respect des caractères propres à chacun des types de bâtiments référence, notamment :

- le soubassement*, le corps principal et le couronnement* d'un bâtiment doivent être traités, le cas échéant, dans une composition d'ensemble,
- les couronnements* doivent être mis en valeur en sauvegardant ou retrouvant pentes et détails des toitures d'origine, notamment lucarnes et corniches, ainsi que les détails des niveaux hauts qui les soulignent, en particulier balcons moulurés, consoles ou denticules.

11.4.3 - *Transitions avec les bâtiments référence*

Les compositions des bâtiments projetés doivent traiter les transitions entre construction nouvelle et bâtiment référence contigu*, notamment en ce qui concerne les volumétries, la nature des percements et le choix des matériaux.

11.4.4 - *Immeubles constituant des ensembles (type maisons de ville, hôtels jumelés, immeubles-îlots ou constituant des fronts de rues ayant un caractère unitaire)*

La mise en valeur des bâtiments référence constituant des ensembles architecturaux, du type maisons construites en bande, immeubles-îlots ou fronts de rues ayant un caractère unitaire, ainsi que la composition des bâtiments projetés qui les jouxtent, devra concourir à conserver ou retrouver une unité du front bâti (notamment dans les volumétrie, composition des façades, le choix des matériaux et des couleurs).

Les constructions semblables groupées deux à deux, en bande ou en vis-à-vis, doivent conserver ou retrouver les similitudes exactes de composition, notamment volumétries, toitures, couleurs et décors.

11.4.5 - Traitement des toitures des bâtiments "référence"

11.4.5.1 - Dispositions générales

Les toitures des bâtiments référence doivent être traitées en harmonie avec le caractère des façades du bâtiment qu'elles couvrent.

Les toitures modifiées et celles des extensions des bâtiments référence doivent s'inscrire dans la composition des toitures existantes des bâtiments "références" et retrouver, tous les détails et les matériaux de qualité mis en oeuvre à l'origine.

Les types, les volumes, les matériaux et les couleurs des toitures des bâtiments projetés doivent contribuer à l'intégration des constructions dans le paysage bâti des bâtiments "références".

Les matériaux de toitures doivent présenter un aspect de qualité et conserver une bonne tenue dans le temps (zinc, ardoise...).

11.4.5.2 - Aménagements techniques

Les locaux techniques, notamment les chaufferies, appareils de conditionnement d'air, doivent être intégrés dans le volume des toitures existantes des bâtiments référence.

Cependant, une sur-hauteur pourra être autorisée pour permettre l'implantation en terrasse d'une machinerie d'ascenseur, sous réserve qu'elle ne soit pas visible depuis le domaine public et qu'elle ne nuise pas aux caractères du bâtiment référence lui-même et des lieux avoisinants.

11.4.6 - Traitements des façades des bâtiments "référence"

Les façades des bâtiments référence doivent conserver ou retrouver la richesse des matériaux d'origine et de leur mise en oeuvre, notamment le plâtre mouluré, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

11.4.7 - Les clôtures existantes caractéristiques des styles des bâtiments référence doivent être conservées.

11.5 - Éclairage des façades

Les dispositifs permanents d'éclairage des façades sont interdits, à l'exception des dispositifs de détection de mouvements ou d'intrusion et des dispositifs ponctuels mettant en relief des points singuliers de la façade du bâtiment. Cette interdiction ne s'applique pas aux CINASPIC*.

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

12.1 - Dispositions générales

Pour toute opération de construction, soumise ou non à autorisation de construire, ou tout changement de destination, s'accompagnant de la réalisation d'aires de stationnement, ces dernières devront être réalisées à l'intérieur des constructions ou en sous-sol. Leurs caractéristiques et leurs normes sont définies ci-après.

12.1.1 – Les places doubles sont autorisées dans les bâtiments à destination d’habitation, avec au minimum une place par logement directement accessible à l’aire de déchargement de desserte.

12.1.2 - Les rampes d'accès doivent avoir la largeur suivante :

- sens unique : 3,50 mètres
 - double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 mètres
 - Cette largeur est comprise entre chasse-roues et la rampe doit être munie d'un feu bicolore,
 - Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 mètres. Dans le cas où il est égal à 5 mètres, la largeur de la rampe doit être portée à 4 mètres dans la courbe.
 - double sens desservant plus de 50 voitures : 5 mètres
 - les rampes desservant des stationnements prévus pour les autocars doivent être dimensionnées de manière à permettre le passage de ces véhicules.
- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
La pente dans les cinq premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %.

12.1.3 - Les besoins en stationnement des véhicules motorisés individuels sont calculés de la manière suivante :

12.1.3.1 - Constructions à destination d'habitation

- chambres individuelles	1 place / 2 chambres
- studios et 2 pièces	1 place / logement
- 3 et 4 pièces	1,5 place / logement
- 5 pièces et plus	2 places / logement

Pour les logements d'une surface de plancher inférieure à 80 m², il sera exigé une seule place de stationnement par logement, nonobstant les règles précédemment définies.

A moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet : 1 place / logement.

Constructions existantes :

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de logements existants, dans le cas où ces travaux ne s'accompagnent pas de la création de surface de plancher supplémentaire.

12.1.3.2 Construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, le nombre de places minimal est le suivant :

- règle générale : 1 place / logement
- logement d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 0,5 place / logement
- à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet : 0,5 place / logement
- logement sur une unité foncière inférieure à 500 m² (dans tous les cas) : pas de place exigée

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.

12.1.3.3 – Occupations du sol autres que celles à destination d'habitation

- Bureau* : Il est imposé (avec interdiction de réaliser plus de places que la norme):
 - 1 place pour 70m² de surface de plancher
 - 1 place pour 90m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes*.
- Artisanat* : 20 % de la surface de plancher de la construction avec au minimum 1 place.
- Commerces :
 - Commerces inférieurs ou égaux à 200 m² de surface de plancher : 60 % de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places
 - Commerces supérieurs à 200 m² de surface de plancher: 100 % de la surface de plancher de la construction + places de livraison de dimensions suffisantes
 - Marchés couverts 60 % de la surface de plancher de la construction + places aux véhicules des commerçants (X x 35 m²)
 - Hôtels 1 place / 3 chambres et une place de autocar par tranche de 30 chambres,
 - Restaurants (hors restaurants d'entreprise): surface de plancher:
 - < Ou égale à 100 m² : 5 places
 - 100 m² < surface de plancher < ou égale à 350 m² :10 places
 - >350 m² : 60 places

Pour tout commerce, des places de livraison correspondant aux besoins doivent également être réalisées.

Pour tout commerce avec livraison, il est exigé, en plus des stationnements pour les véhicules, la réalisation de places de stationnement pour les deux roues motorisés en dehors de la voie publique et en fonction des besoins générés par l'activité.

Nota : De plus, toute place de stationnement générée par l'exercice d'une activité doit être réalisée en dehors de la voie publique (auto-école, locations automobiles,...).

CINASPIC :

Il est imposé (avec interdiction de réaliser plus de places que la norme):

- 1 place pour 70m² de surface de plancher créée
- 1 place pour 90m² de surface de plancher créée à moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes*.

Aucune place n'est exigée pour l'extension de CINASPIC existants, dès lors que l'extension n'excède pas 70% de la surface de plancher existante.

NOTA : Dans le cas où les aires de stationnement sont définies par des surfaces, le nombre de places doit être égal au quotient de la surface considérée par 25 m².

12.1.4 - **Norme de stationnement vélo dans les constructions neuves et lors de travaux sur parcs existants**

Le stationnement des vélos devra respecter les dispositions et les normes du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que les normes minimums prescrites dans le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France en vigueur.

12.1.5 - Les places de stationnement doivent avoir les caractéristiques suivantes :

- longueur utile 5,00 mètres,
- largeur utile 2,50 mètres,
- dégagement utile 5,00 mètres minimum.

12.1.6 – Bâtiments existants : Toutefois pour les bâtiments restaurés, réhabilités, aménagés ou changeant de destination, avec ou sans création de surface, il ne sera tenu compte pour le calcul des places de stationnement exigées que des besoins supplémentaires ainsi créés.

12.2 - Impossibilité technique de réalisation des aires de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou dans un parc privé de stationnement, au titre des obligations issues du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou constructions ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme ou soumis à déclaration prévue à l'article L421-4 de ce même code, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

12.3 - Modification des aires de stationnement

Aucune place de stationnement existante et non conforme aux dispositions du PLU, mais conforme à la norme NF applicable ne peut être supprimée sans être remplacée.

Article UD.13 – Espaces libres et plantations

13.1 - 80 % de la superficie non bâtie de l'unité foncière* (hors marge de reculement*) doit être plantée et comprendre un minimum de deux arbres de haute tige* par 100 m² d'espace non bâti parmi la liste annexée au présent règlement.
L'épaisseur minimale de terre doit être de 1 mètre.

13.2. – Les arbres remarquables* figurant sur le plan de zonage et dont la liste est jointe en annexe du règlement sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et doivent être conservés sauf raisons phytosanitaires, et sous réserve de remplacement par des arbres à développement similaires parmi une liste limitative annexée au règlement.

13.3 - Les marges de reculement imposées doivent être plantées sur 80 % de leur superficie, hors emprise des rampes et accès de parking et des cheminements imposés par les règlements de sécurité, et avoir une épaisseur minimale de terre de 1 mètre (dans le respect de l'article UD 6.3).

13.4 - Les projets de constructions ou réhabilitation doivent permettre une conservation maximale des plantations et espaces verts existants. Les arbres existants de haute tige non maintenus devront être remplacés en nombre équivalent et parmi les essences figurant dans la liste non limitative annexée au présent règlement.

13.5 - La liste des espaces boisés classés est la suivante :

Dans le secteur UDa

- Jardin privé intérieur : sis 14 à 20 rue Cino del Duca et 28 à 38 rue Parmentier et 39 à 43 avenue de la Porte de Villiers.

Dans le secteur UDb

- Jardin Beloeuil : 55 rue Pauline Borghèse
- Parc Saint-Dominique : 36 avenue Sainte-Foy

Dans le secteur UDC

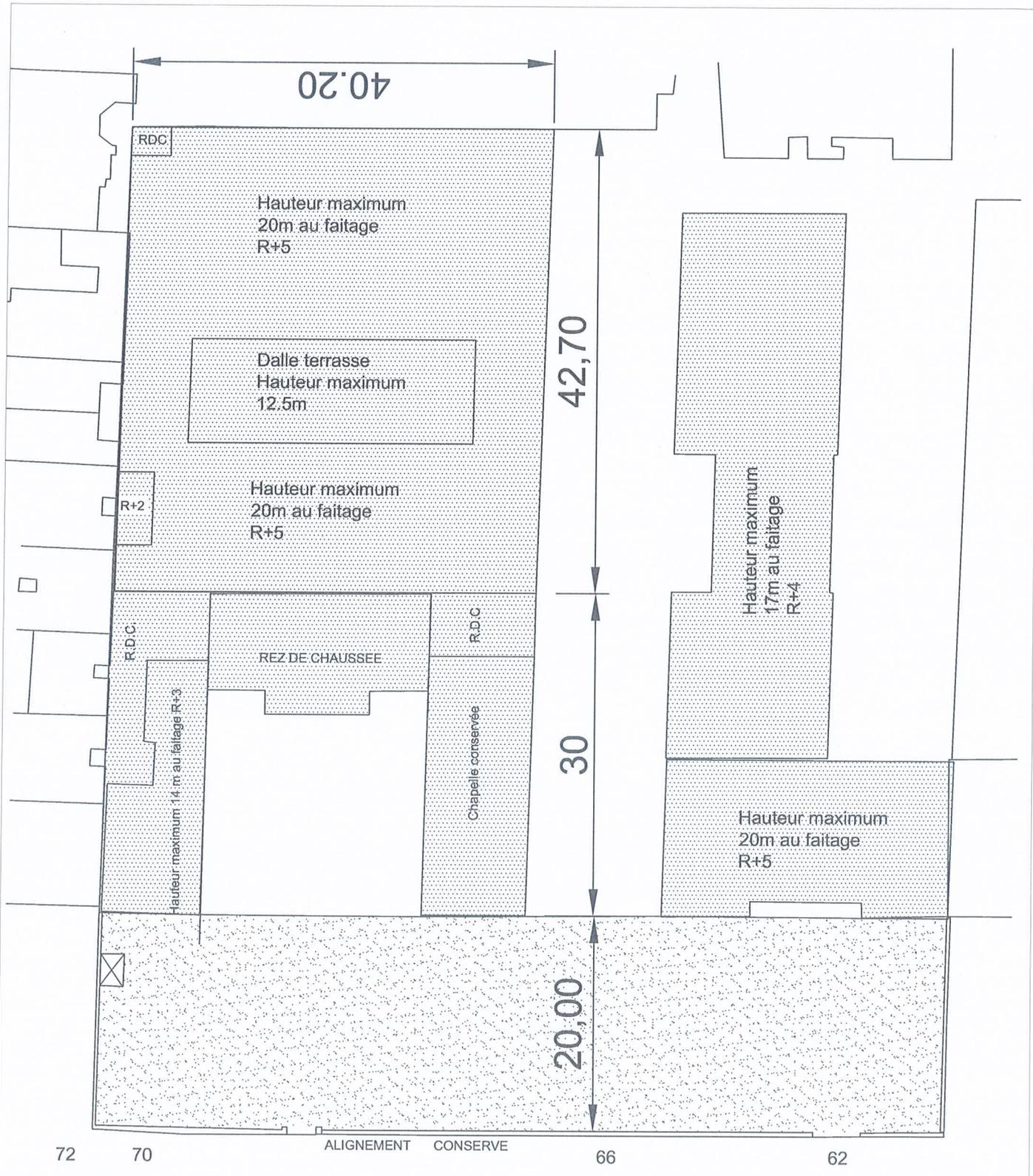
- Parc de la Folie Saint-James : 34 avenue de Madrid.
- Jardin privé : 17-19 avenue de Madrid
- Jardin privé : 18 rue Delabordère
- Jardin privé : 96-96 ter rue de Longchamp et 1 à 15 rue Ernest Deloison
- Jardin privé : 13 à 17 boulevard Richard Wallace, 2 à 8 rue de Bagatelle, 137-145 rue de Longchamp
- Jardin privé : 27 à 29 avenue de Bretteville, 1 à 5 rue de Bagatelle, 19 à 21 boulevard Richard Wallace et 2 rue de Maréchal de Lattre de Tassigny
- Jardin privé : 31 à 37 boulevard du commandant Charcot, 23 à 27 boulevard Richard Wallace, 1 à 7 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et 1 à 25 rue de Bretteville.

13.6 - Pour les unités foncières régies par des plans-masses, les espaces libres sont déterminés comme sur la planche graphique nonobstant l'article UD 13.1.

13.7.- CINASPIC*

Les règles définies à l'article UD 13.1 ne sont pas applicables aux constructions et aménagements des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) d'enseignement.

Toutefois, les projets de construction, d'extension et de réhabilitation de ces constructions doivent rechercher une conservation maximale des plantations et des espaces verts, compatible avec leur fonctionnement



62, 70 AVENUE DU ROULE

-  EMPRISE CONSTRUCTIBLE
-  MARGE DE RECULEMENT

ECHÉLE : 1/500

(BRAS DE LEVALLOIS) (BRAS DE LEVALLOIS)

(FLEUVE) (FLEUVE)



EMPRISE AUTORISEE



HAUTEUR MAXIMALE DE L'EXTENSION: 25 m



HAUTEUR MAXIMALE DE LA SURELEVATION R+2



COTE CASIER DU P.P.R.I. 30.35

Echelle: 1/1000e

(C.D.N° 1 de Paris à St Denis)
(C.D. n° 1 de Paris à St Denis)

Boulevard du Général Leclerc

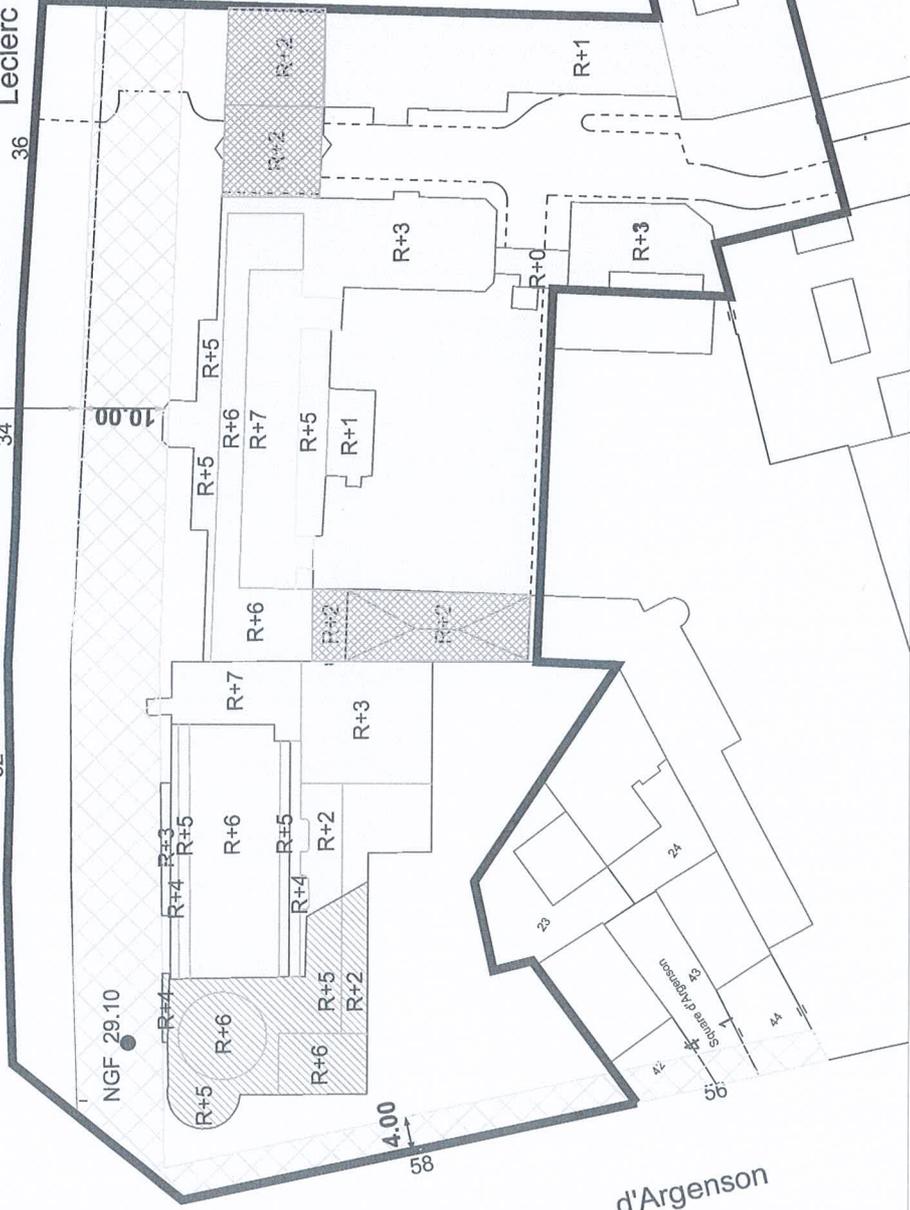
Boulevard du Général

Boulevard d'Argenson

32 34 36

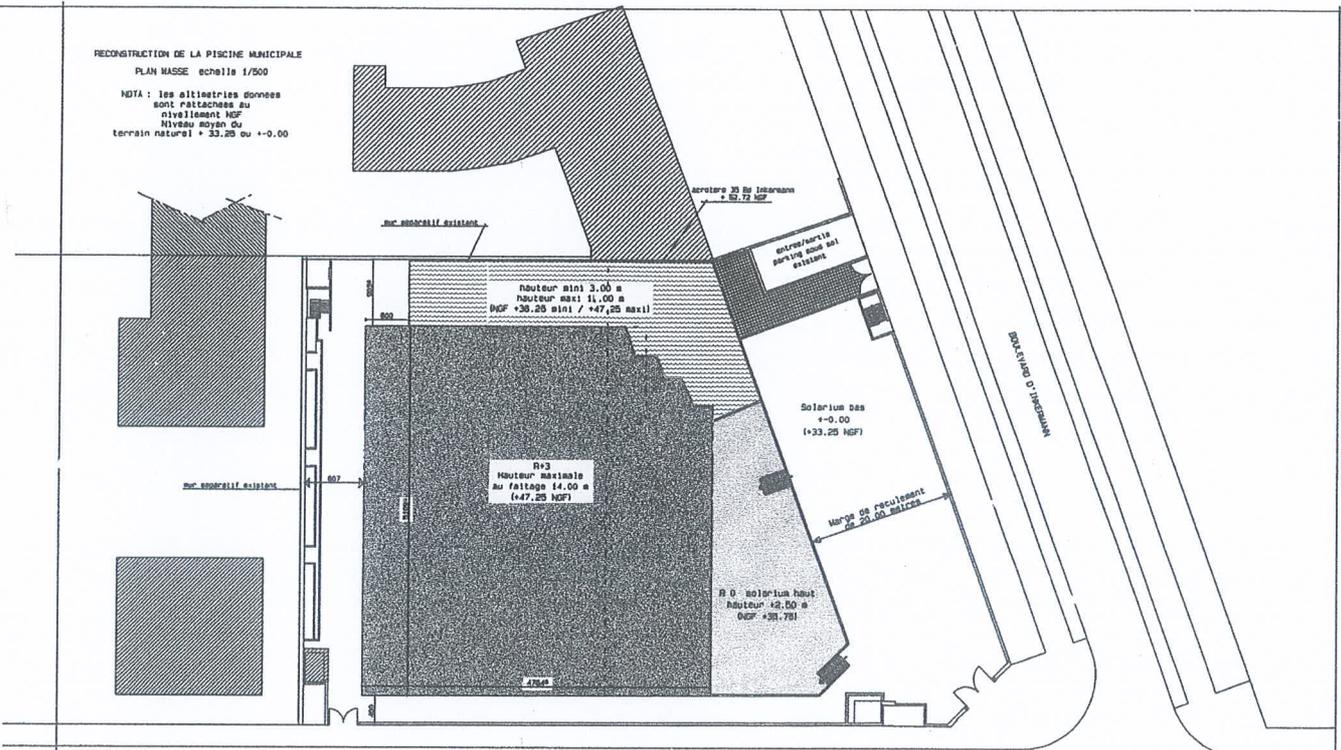
NGF 29.10

4.00
58



RECONSTRUCTION DE LA PISCINE MUNICIPALE
 PLAN MASSE echelle 1/500

NOTA : les dimensions donnees
 sont rattachees au
 nivellement NGF
 Niveau moyen du
 terrain naturel + 33,25 ou +0,00



-  ENPRISE AUTORISEE
-  ENPRISE AUTORISEE
-  ENPRISE AUTORISEE

GÉORISQUES

Rapport de risques

 Adresse recherchée :

21 Rue du Bois de
Boulogne, 92200 Neuilly-
sur-Seine



Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.

Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu

5 Risques naturels identifiés :



INONDATION



à mon adresse :

PAS DE RISQUE CONNU



sur ma commune :

EXISTANT



REMONTÉE DE NAPPE



à mon adresse :

EXISTANT



sur ma commune :

EXISTANT



SÉISME



à mon adresse :

FAIBLE



sur ma commune :

FAIBLE



RETRAIT GONFLEMENT DES
ARGILES



à mon adresse :

PAS DE RISQUE CONNU



sur ma commune :

IMPORTANT



RADON



à mon adresse :

FAIBLE



sur ma commune :

FAIBLE

2 Risques technologiques identifiés :



CANALISATIONS DE TRANSPORT
DE MATIÈRES DANGEREUSES



à mon adresse :

CONCERNÉ



sur ma commune :

CONCERNÉ



POLLUTION DES SOLS



à mon adresse :

CONCERNÉ



sur ma commune :

CONCERNÉ

Risque d'inondation près de chez moi

 **Risque à mon adresse** PAS DE RISQUE CONNU

 **Risque sur la commune** EXISTANT

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.



Informations détaillées :



AZI : La Seine

L'atlas des zones inondables (AZI) vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations par les collectivités territoriales, les services de l'État et le public.



PAPI : PAPI Seine et Marne Francilienne

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 95DRIEE_IF20190001.

Il couvre les aléas et sous aléas :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.



DDRM : DDRM92

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

Inondation

9 inondations classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Risque d'inondation près de chez moi

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2016904A	Inondations et/ou Coulées de Boue	09/05/2020	29/07/2020
INTE1804348A	Inondations et/ou Coulées de Boue	15/01/2018	15/02/2018
INTE1616446A	Inondations et/ou Coulées de Boue	28/05/2016	16/06/2016
INTE0100460A	Inondations et/ou Coulées de Boue	06/07/2001	11/08/2001
INTE0000693A	Inondations et/ou Coulées de Boue	11/05/2000	17/12/2000
INTE9900627A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/12/1999	30/12/1999
INTE9900346A	Inondations et/ou Coulées de Boue	30/05/1999	24/08/1999
INTE9800231A	Inondations et/ou Coulées de Boue	05/08/1997	01/07/1998
INTE9300038A	Inondations et/ou Coulées de Boue	31/05/1992	27/02/1993

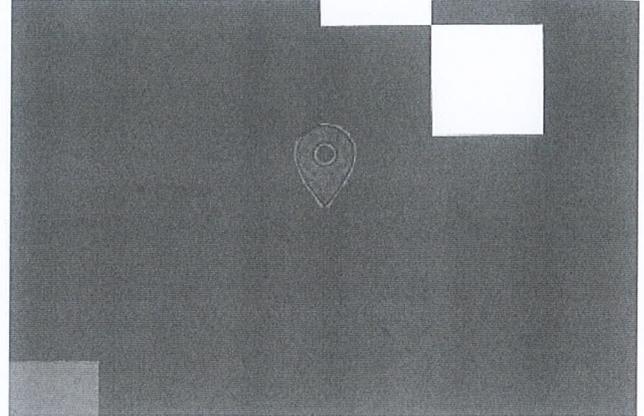
Risque de remontées de nappe près de chez moi

 **Risque à mon adresse** EXISTANT

 **Risque sur la commune** EXISTANT

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.



Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

Informations détaillées :



REMONTÉE DE NAPPES :

- Votre niveau d'exposition aux remontées de nappes est : Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.
- L'indication de fiabilité associé à votre zone est : FORTE



PAPI : PAPI Seine et Marne Francilienne

Votre commune bénéficie d'un programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) dont l'identifiant est 95DR1EE_IF20190001.

Il couvre les aléas et sous aléas :

Inondation

Par une crue à débordement lent de cours d'eau

Ce programme vise à réduire les conséquences des inondations sur les personnes et les biens. Un PAPI peut ouvrir droit à des subventions au profit des habitants et les petites entreprises, pour les aides à réaliser des travaux de réduction de la vulnérabilité de leur habitation ou de leur bâtiment.

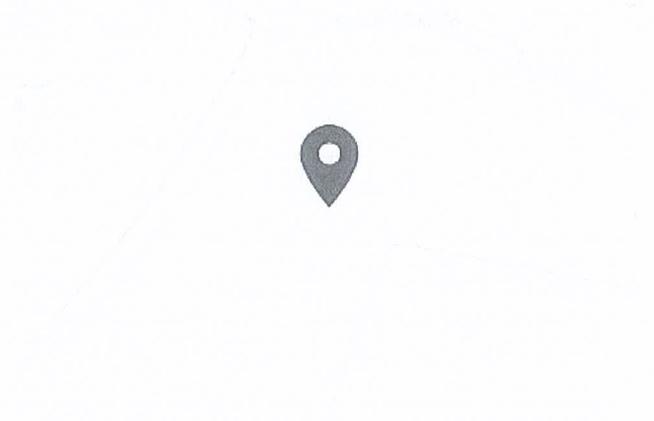
Risque de séisme près de chez moi

 Risque à mon adresse FAIBLE

 Risque sur la commune FAIBLE

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).



Informations détaillées :



SÉISME : Échelle réglementaire et obligations associées

Sur l'échelle réglementaire, à votre adresse, le risque sismique est de 1/5.

Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

 **Risque à mon adresse** PAS DE RISQUE CONNU

 **Risque sur la commune** IMPORTANT

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétraction du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.



Faible Modéré Important

Risque radon près de chez moi

 Risque à mon adresse FAIBLE

 Risque sur la commune FAIBLE

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Informations détaillées :



RADON : Potentiel radon faible : recommandations et obligations

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de **1/3**.

Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé (niveau 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

 Risque à mon adresse **CONCERNÉ**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).



Risque de pollution des sols près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **CONCERNÉ**

 **Risque sur la commune** **CONCERNÉ**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



Informations détaillées :

Les tableaux ci-dessous répertorient les sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que les anciens sites industriels ou activités de service (base de données CASIAS) sur votre commune. Cliquer sur les liens de la colonne identifiant pour accéder à la fiche

10 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP3888381		Indéterminé	
SSP3888281		En arrêt	
SSP3887374	Garage	En arrêt	
SSP3885540	Appareils de Bord pour automobiles	En arrêt	
SSP3885335	Syndicat de copropriétaires	Indéterminé	
SSP3885332	Carrosserie	Indéterminé	
SSP3885330	Garage	En arrêt	
SSP3885326	Distribution de films cinématographiques	En arrêt	

Risque de pollution des sols près de chez moi

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP3884377	Garage	Indéterminé	
SSP3884085	Garage	En arrêt	



QUE FAIRE
EN CAS D'...

Premier risque naturel en France, les
inondations concernent une très grande
majorité des territoires français.

INONDATION ?

Avant une inondation

- **RENSEIGNEZ-VOUS** auprès de la **mairie** sur le type d'inondation qui vous concerne et les mesures de protection (lieux d'hébergement en cas d'évacuation, etc.)
- **FAITES RÉALISER** un diagnostic de vulnérabilité de votre maison
- **PRÉPAREZ** votre **kit d'urgence 72 heures** avec les objets et articles essentiels
- **PRÉVOYEZ** les dispositifs de **protection à installer** : sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles
- **AMÉNAGEZ** une zone refuge à l'étage, avec une ouverture permettant l'évacuation **OU IDENTIFIEZ** un lieu à proximité pour vous réfugier

Quand une inondation est annoncée et que l'eau monte

- **ÉLOIGNEZ-VOUS** des cours d'eau, des berges et des ponts
- **REPORTEZ** tous vos déplacements, que ce soit à pied ou en voiture
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER** vos enfants à l'école ou à la crèche : ils y sont en sécurité
- **INFORMEZ-VOUS** sur les sites Météo-France et Vigicrues
- **INSTALLEZ** les dispositifs de protection, sans vous mettre en danger, et placez en hauteur les produits polluants
- **COUPEZ**, si possible, les réseaux de gaz, d'électricité et de chauffage
- **RÉFUGIEZ-VOUS** dans un bâtiment, en hauteur ou à l'étage, avec le kit d'urgence 72 heures
- **NE DESCENDEZ PAS** dans les sous-sols ou les parkings souterrains

Pendant toute la durée de l'inondation



NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE, 30 cm d'eau suffisent à emporter une voiture



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI, n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Page 12 / 14 - rapport édité le 19/06/2025



QUE FAIRE
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

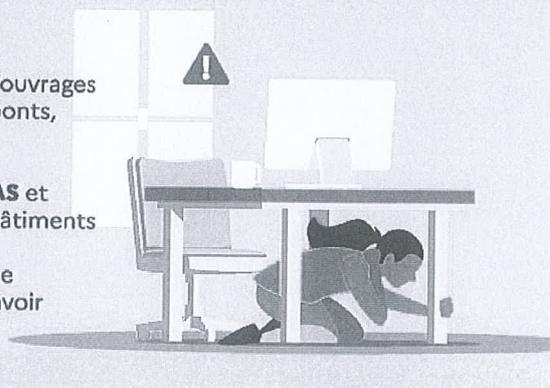
Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :** loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds** pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H** avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr