

PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT D'URBANISME

DATE	OBJET
07.12.2015	Approbation du PLU – Délibération du Conseil Municipal de Garches
18.05.2020	Mise à jour n° 1 – Arrêté de l'EPT « POLD »
30.06.2020	Modification n° 1 – Délibération de l'EPT « POLD »
15.02.2022	Modification simplifiée n° 1 - Délibération de l'EPT « POLD »

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

3/6

1.1 – Champ d'application territorial du plan	3
1.2 – Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols	3-4
1.3 – Division du territoire en zones	4
1.4 – Adaptations mineures de certaines règles	4
1.5 – Reconstruction suite à sinistre	4-5
1.6 – Prescriptions d'isolement acoustique	5
1.7 – Protection du patrimoine archéologique	5
1.8 – Eléments des patrimoines bâtis et naturels à protéger	5
1.9 – Stationnement pour la construction de logements locatifs sociaux	5-6
1.10 – Prescriptions architecturales, environnementales et paysagères	6

2^{ème} PARTIE – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

7/34

2.1 – Zones urbaines et naturelles	7
2.1.1 – Zone UA	8-13
2.1.2 – Zone UC	14-20
2.1.3 – Zone UE	21-26
2.1.4 – Zone UL	27-31
2.1.5 – Zone N	32-34

3^{ème} PARTIE – ÉQUIPEMENT DES ZONES

35-45

3.1 – Emplacements réservés pour l'amélioration de la voirie	35-36
3.2 – Emplacements réservés pour équipements publics, espaces verts, projets écologiques et d'intérêt général	37-45

4^{ème} PARTIE – ANNEXES

46-66

4.1 – Définitions de certains termes utilisés dans le présent règlement	46-47
4.2 – Délimitations de quartiers décrits au règlement	47-55
4.3 – Prescriptions architecturales sur les couleurs et éléments remarquables	56-66

Art. L.123-1-5 :

I. Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimiter les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définir en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II – Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : ...

III – le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturales, urbaines et écologique : ...

IV – Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et d'ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques...

1^{ère} PARTIE – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1, R. 123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

1.1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques (particuliers) comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Garches.

Attention, des règlements spécifiques aux lotissements trouvent à s'appliquer dans certains cas. Ils figurent dans le document annexe du PLU.

1.2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le PLU :

1) Les articles suivants du Code de l'Urbanisme qui sont décrits, pour information, compte tenu des modifications susceptibles d'intervenir

Articles législatifs :

- L.111-7 : cas d'application des sursis à statuer,
- L.111-8 : mise en œuvre des sursis à statuer,
- L.111-9 : sursis à statuer en cas de D.U.P.,
- L.111-10 : sursis à statuer en cas de mise à l'étude d'un projet de travaux publics ou de prise en considération d'un projet de travaux publics,
- L.123-6 : sursis à statuer en cas de prescription ou de révision d'un PLU,

Articles réglementaires :

En application des dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les articles suivants du même code demeurent applicables dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé :

- R.111-2 : situation, dimensions des constructions au regard de la salubrité ou de la sécurité,
- R.111-4 : conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R.111-4 : Conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R.111-15 : respect des directives d'aménagement du territoire,
- R.111-21 : respect du caractère ou de l'intérêt des lieux avoisinants, sites, paysages naturels ou urbains, conservation des perspectives monumentales.

2) Les Servitudes d'Utilité Publique qui instituent une limitation administrative au droit de propriété. La liste figure dans un document annexe.

Les servitudes d'alignement imposant un recul des constructions à réaliser sont décrites aux plans de zonage et d'alignement ainsi que dans un document annexe.

3) Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :

- Les espaces naturels sensibles (art. L.142-1),
- Le droit de préemption urbain (art. L.210-1),
- Les règlements de lotissement conservés,
- Le règlement sanitaire départemental,
- Les emplacements réservés (art. L123-1-5 et suivants).

- Les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique,
- Les périmètres du Projet Urbain Partenarial en substitution de la taxe d'aménagement.

1.3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Selon le Code de l'Urbanisme, il appartient aux auteurs d'un PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir pour le territoire concerné par le plan en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir (voir rapport de présentation) et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Garches est divisé en zones urbaines (U) et en zones naturelles (N). A chacune des zones s'appliquent les dispositions au titre II du présent règlement.

1) La zone urbaine comprend les zones « U » :

- La zone UA
- La zone UC
- La zone UE
- La zone UL

2) La zone naturelle comprend la zone : « N »

3) Règlement d'urbanisme et emplacements réservés

En application de l'article L.123-1 et suivant du Code de l'Urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements figurent dans un document annexe joint au dossier avec indication sur les plans du zonage applicable.

Les constructions sont interdites sur les terrains bâtis ou non compris dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue à l'article L.423-1 du Code de l'Urbanisme pour les constructions à titre précaire.

1.4 – ADAPTATIONS MINEURES DE CERTAINES REGLES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions de l'article 1 et 2 ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation ou adaptation mineure.

1.5 – RECONSTRUCTION SUITE A SINISTRE

L'aménagement ou la reconstruction sur un même terrain, dans le respect de l'implantation antérieure ou selon les dispositions du présent règlement, de bâtiments ou de corps de bâtiments légalement édifiés pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture conformément aux dispositions de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme peut être autorisés, avec une surface de plancher au plus égale à la surface de plancher existante, et avec la même destination, ce afin :

- soit d'assurer la conservation du patrimoine immobilier bâti, de manière à maintenir la capacité économique et résidentielle de la Commune,
- soit de moderniser ce patrimoine, sans porter gravement atteinte aux capacités d'accueil des locaux existants, lorsqu'il est soit fonctionnellement inadapté à sa destination actuelle ou prévue, soit en état de vétusté ne satisfaisant pas aux dispositions d'ordre public applicables en matière d'urbanisme (hygiène, salubrité, sécurité),
- soit de maintenir l'harmonie d'ensemble du paysage urbain issu notamment de la volumétrie du bâti ou de l'existence du front bâti de rue,
- soit de mettre en valeur le patrimoine architectural en assurant un front bâti cohérent au droit de la voie par la couverture des murs pignons existants (terrains d'angle, terrains bordés par plusieurs voies, dents creuses, ...).

Cette reconstruction doit être effectuée avec un minimum de qualité architecturale.

Au titre de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans tous les cas, une demande de permis de construire devra être déposée en mairie.

1.6 – PRESCRIPTIONS D'ISOLEMENT ACOUSTIQUE

L'arrêté préfectoral n° 2000-208 du 26 juillet 2000 porte classement des infrastructures de transports terrestres et prescrit l'isolation acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit ainsi que la carte associée aux Plans de Prévention du bruit dans l'environnement (art. L.572-10 du Code de l'Environnement).

Les façades des bâtiments concernés doivent ainsi bénéficier d'un isolement suffisant en fonction du type de la voie, du nombre de files de circulation, du type d'urbanisme, de la distance de la voie, de la hauteur de la construction.

1.7 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Sur l'ensemble du territoire communal, s'applique la réglementation relative aux découvertes fortuites susceptibles de présenter un caractère archéologique (art. L.531-14 du Code du Patrimoine) en procédant à une déclaration en mairie et au service régional de l'archéologie.

Les abords de l'église sont particulièrement concernés.

1.8 – ÉLÉMENTS DES PATRIMOINES BATIS ET NATURELS A PROTÉGER

Le PLU protège, en application de l'article L.123-1-5 paragraphe III.2° du Code de l'Urbanisme, les bâtiments qui possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage dans la formation de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Il en est de même pour ce qui concerne les végétaux qui présentent un intérêt de conservation dans l'équilibre du paysage.

La liste de ces éléments remarquables figure dans un document annexe au présent règlement. Ils sont désignés au document graphique.

La suppression de ces références remarquables du patrimoine urbain ou architectural oblige de prévoir leur reconstitution ou leur restauration dans la réalisation du projet en justifiant leur suppression qui doit être liée à des contraintes techniques et/ou géotechniques.

Par principe, toutes dispositions doivent être prises pour conserver les éléments identifiés comme remarquables au PLU.

1.9 – STATIONNEMENTS POUR LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Selon la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives, l'article 12 du chapitre III relatif aux mesures en matière d'urbanisme, de logement et d'environnement dispose :

« Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ... si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transports publics ... Le nombre d'aires de stationnement exigibles par logement ne peut dépasser 0,5 ... ».

« Pour les autres catégories de logements (dans les conditions sus énoncées) il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ».

Pour Garches, les dispositions qui précèdent viennent donc s'imposer dans un rayon de 500 m au pourtour de la gare SNCF car il n'existe pas de transport public guidé ou de transport collectif en site « propre » dans la commune.

Ces dispositions s'appliquent dans toutes les zones du PLU à Garches.

1.10 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Les prescriptions architecturales, environnementales et paysagères jointes en annexe et auxquelles renvoie le règlement d'urbanisme relèvent de la préconisation.

Les dispositions qui sont décrites visent à préserver des éléments remarquables participant à la composition du paysage garchois et à faciliter l'insertion des constructions nouvelles dans l'environnement existant.

2^{ème} PARTIE – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

2.1 – ZONES URBAINES ET NATURELLES

Articles	Chapitres	Zones urbaines (pages)				Zone naturelle
		UA	UC	UE	UL	N
	Caractère de la zone					
	I – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol					
1	Occupation et utilisation du sol interdites	8	14	20	26	31
2	Occupation et utilisation du sol admises sous conditions	8	14	20	26	31
	II – Conditions de l’occupation du sol					
3	Accès	8	14	20-21	26	31
4	Desserte par les réseaux	9	15	21	26-27	31
5	Caractéristique des terrains	9	15	21	27	31
6	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées	9	15	21	27	31-32
7	Implantation des constructions par rapport aux autres limites séparatives de terrain	9-10	16	21-22	27-28	32
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	10	16	22	28	32
9	Emprise au sol	10	16	22	28	32
10	Hauteur maximum	10	17	22-23	28	32
11	Aspect extérieur – Clôtures	11	17-18	23	28-29	32
12	Stationnement	11-12	18-19	24	29	32
13	Espaces libres et plantations	12	19	24	29-30	33
14	III – Possibilités maximum d’occupation du sol	Sans objet depuis la publication de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014				
	IV – Dispositions particulières					
15	Performances énergétiques et environnementales	13	19	25	30	33
16	Infrastructures et réseaux de communications électroniques	13	19	25	30	33

ZONE UA

Il s'agit d'une zone dense à dominante d'habitat avec des commerces et des services où les bâtiments sont construits en ordre continu.

Elle couvre les quartiers du centre-ville, de la gare et du Petit-Garches.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 – Les constructions à usage d'activités industrielles sauf dans l'emprise ferroviaire où elles sont permises. L'emprise ferroviaire est définie en annexe du règlement.

1.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, de combustibles solides ou liquides, de matériaux, ...).

1.3 – Le camping et le caravanage.

1.4 – Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à un projet de construction.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 – Il sera créé 30 % de logements sociaux dans tout programme de construction, d'aménagement ou de changement de destination de locaux à partir de 800 m² de surface hors œuvre d'habitation calculés selon l'article L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 – L'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments comprenant des éléments remarquables identifiés au PLU sont autorisés à condition de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. En cas de démolition, celle-ci est subordonnée à la reconstitution des éléments remarquables qui préexistaient.

2.3 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

2.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

2.5 – Les constructions et les installations nécessaires à l'activité ferroviaire sont exemptées des contraintes de distance et de clôture figurant aux chapitres 6, 8 et 11 dans le présent règlement.

2.6 – Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCÈS

3.1 – Pour être constructible, un terrain non bâti doit être accessible à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 3 m. Il n'y a pas de contrainte concernant la largeur des voies d'accès aux terrains déjà bâtis.

3.2 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.3 – Les accès au terrain ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle devront être privilégiées sauf difficultés techniques (réservoirs, noues, mares, ...). Pour ce qui concerne les eaux polluées d'activités, elles sont subordonnées à un prétraitement de manière à être épurées pour qu'il n'en résulte aucune pollution excessive.

4.3 – Réseaux : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Déchets urbains : Il sera créé, à l'occasion des constructions neuves, un ou plusieurs locaux ou emplacements extérieurs pour recevoir des containers. Ces locaux et emplacements devront être facilement accessibles aux habitants.

ARTICLE UA 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou privées desservant la propriété. Une implantation en retrait est toutefois autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine en recul,
- pour préserver des plantations existantes,
- pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage,

6.2 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES DE TERRAIN

7.1 – Les constructions, à l'exception des annexes, doivent respecter les règles de retrait qui suivent :

- a) les façades sans baies sont autorisées en limites séparatives ou en retrait à condition de respecter un recul minimum de 3 m.

- b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un recul minimum de 6 m.
- c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un recul minimum de 3 m.

7.2 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les reculements définis précédemment sont autorisées à condition de ne pas aggraver le non-respect de la règle.

7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux suivants :

- les balcons et autres saillies non closes,
- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues,
- les jours de lucarnes si elles sont aveugles,
- les corniches, les débords de couverture,
- les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs,
- les toitures,
- les dispositifs de performance énergétique.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1 – Dans le cas de plusieurs bâtiments séparés, autres que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades qui devra être :

- de 6 m si l'une des façades comporte au moins une baie principale,
- de 3 m dans les autres cas.

Sont exclus de ces règles, les éléments d'architecture décrits à l'article UA 7.3.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMUM

10.1 – Le plafond de la zone est le suivant :

- Quartier centre et gare : 15 m.
Cette hauteur est majorée de 2 m si la toiture couvre plus de 50 % de la couverture du dernier étage de l'immeuble à construire et comprend une pente supérieure à 10 %.
- Quartier de la Poste et de l'Abreuvoir : 13 m.
La hauteur à l'égout du toit est fixée à 10 m.
- Quartier du Petit-Garches : 11 m.
La hauteur à l'égout du toit est fixée à 8 m.

Les quartiers sont identifiés en annexe du règlement.

10.2 – Dans le cas des annexes, la hauteur maximum est la suivante :

- 3,5 m au faîtage,
- 3 m à l'acrotère.
-

10.3 – Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminée, conduits, capteurs d'énergie solaire, garde-corps ajourés, ...) sont exclus des règles de hauteur. Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers ne peuvent dépasser 1 m au-dessus du plafond de la zone.

10.4 – En cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment existant, la hauteur maximum sera celle du bâtiment existant ou de celui qui lui est contigu si l'un ou l'autre dépasse le plafond de la zone fixée à l'article 10.1.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – CLÔTURES

11.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.

11.3 – Sont interdits :

- les assemblages de couleurs non définis dans le guide des « couleurs de Garches » indiqué dans la 3^{ème} partie – article 3.2 du règlement,
- les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites,
- les clôtures en éléments de plastique,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures,
- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.

11.4 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.

11.5 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

11.6 – Le traitement des devantures de commerce est laissé à l'appréciation de l'enseigne à condition de bien s'intégrer par rapport à la façade de l'immeuble.

CLÔTURES

11.7 – La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale.

11.8 – Les clôtures ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

11.9 – Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite.

11.10 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

BATI PROTEGE

11.11 – Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

11.11.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable,

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur,
- Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité,
- Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales.

11.11.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables,

- Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés, au mieux, au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiserie, ...).

11.11.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables,

- Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m.

12.2 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie.

12.3 – Besoins en stationnement pour :

- **Les voitures**

Pour l'habitation :

- 2 pièces et 3 pièces : 1 place/logement
- 4 pièces et plus : 2 places/logement
- Dans le cas de logements sociaux : 1 place/logement à partir du 2 pièces.

Pour les locaux commerciaux, artisanaux, bureaux, entrepôts, équipements publics : sans objet.

- **Les vélos :**

- Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- Habitation : 0,75 m² par logement à partir du 2 pièces.

- **Les deux-roues motorisés :** un emplacement facilement accessible devra être prévu pour ces véhicules.

12.4 – Les besoins en stationnement pour les autres constructions étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ils pourront varier compte tenu de leur nature, leur situation par rapport aux transports collectifs ou d'une polyvalence des aires de stationnement dans l'environnement du projet.

12.5 – La Ville pourra adapter, en tout ou partie, les obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements dans le cas de construction située à moins de 500 m de la gare ou au regard des capacités de stationnement existantes à proximité (cf. 1.10).

12.6 – Toutes dispositions devront être prises pour faciliter les dégagements les manœuvres de véhicules à l'intérieur des constructions.

12.7 – Lors de la création de plus de 30 logements (autres que sociaux) ou d'une surface d'activité supérieure à 2.000 m², une borne de recharge sera créée dans l'opération pour les véhicules électriques ainsi qu'une place de stationnement réservée à cet usage.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Les projets neufs d'habitation obligent de traiter en espaces verts 20 % au moins de la superficie du terrain. Il s'agira de toutes les surfaces plantées comprenant les jardinières, toitures-végétalisées, pelouses, massifs, ...

13.2 – Parmi ces surfaces d'espaces verts, 50 % au moins représentant le coefficient de biotope seront constitués d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur éventuellement reconstitués afin de favoriser le développement de la biodiversité.

13.3 – Il convient de prévoir un arbre par tranche de 150 m² d'espaces verts calculés à l'article 13.1 en veillant à respecter au pourtour des arbres existants de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » défini selon un cercle de rayon supérieur de 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 : SANS OBJET

SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE UA 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Dans le cas d'éco-îlot défini dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables.

15.2 – Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, ...) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.3 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE UA 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1 – Les constructions créant plus de 10 logements ou des surfaces d'activités supérieures à 1.000 m² sont tenues d'être raccordées aux réseaux de communications électroniques notamment la fibre optique si elle existe.

16.2 – Dans le cas où la commune viendrait à disposer d'un réseau de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux serait imposé aux bâtiments neufs situés à l'intérieur de ces périmètres.

ZONE UC

Il s'agit d'une zone mixte d'habitat collectif, d'activités et de services construits en ordre discontinu dans un cadre verdoyant.

Elle couvre principalement les résidences existantes implantées sur les versants des coteaux ainsi qu'en périphérie Nord et Est de la commune.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 – Les constructions à usage d'activités industrielles.

1.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, de combustibles solides ou liquides, de matériaux, ...).

1.3 – Le camping et le caravanage.

1.4 – Les installations classées soumises à autorisation autre que celles nécessaires à l'exploitation d'un équipement existant.

1.5 – Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à un projet de construction.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 – Il sera créé 30 % de logements sociaux dans tout programme de construction, d'aménagement ou de changement de destination de locaux à partir de 800 m² de surface hors œuvre d'habitation calculés selon l'article L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 – L'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments comprenant des éléments remarquables identifiés au PLU sont autorisés à condition de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. En cas de démolition, celle-ci est subordonnée à la reconstitution des éléments remarquables qui préexistaient.

2.3 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

2.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

2.5 – Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCÈS

3.1 – Pour être constructible, un terrain non bâti doit être accessible à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 3 m. Il n'y a pas de contrainte concernant la largeur des voies d'accès aux terrains déjà bâtis.

3.2 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.3 – Les accès au terrain ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle devront être privilégiées sauf difficultés techniques (réservoirs, noues, mares, ...). Pour ce qui concerne les eaux polluées d'activités, elles sont subordonnées à un prétraitement de manière à être épurées pour qu'il n'en résulte aucune pollution excessive.

4.3 – Réseaux : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Déchets urbains : Il sera créé, à l'occasion des constructions neuves, un ou plusieurs locaux ou emplacements extérieurs pour recevoir des containers. Ces locaux et emplacements devront être facilement accessibles aux habitants.

Une aire de stockage devra être définie à proximité de la voie publique pour les bacs, les sacs et les encombrants afin de faciliter les opérations de collectes.

ARTICLE UC 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées. Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine,
- pour préserver des plantations existantes,
- pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage,
- pour respecter une autre implantation définie au plan de zonage.

6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de reculement.

6.3 – Les saillies sur marge de reculement, avec un maximum de 2 m, sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, ...

6.4 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES DE TERRAIN

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent respecter les règles de retrait qui suivent :

7.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UC 6 :

- a) les façades sans baies sont autorisées, soit en limites de propriété, soit en retrait à condition de respecter l'alinéa c).
- b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait minimum de 8 m par rapport à la limite séparative opposée.
- c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée.

L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les reculements définis précédemment sont autorisées à condition de ne pas aggraver le non-respect de la règle.

7.2 – Au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UC 6 :

Les façades en limites de propriété sont interdites.

Elles doivent respecter les règles de retrait minimum prévu à l'article UC 7.1 alinéas b) et c) sauf si elles s'insèrent dans les héberges d'un bâtiment, en bon état, existant sur le terrain voisin ou s'il s'agit de façades aveugles de bâtiments annexes.

7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux suivants :

- les balcons et autres saillies non closes,
- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues,
- les jours de lucarnes si elles sont aveugles,
- les corniches, les débords de couverture,
- les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs,
- les toitures,
- les dispositifs de performance énergétique.

7.4 – Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux rues, la bande d'une profondeur de 20 m prévue par les dispositions précitées, est déterminée à partir de l'une ou l'autre des voies.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1 – Dans le cas de plusieurs bâtiments séparés, autres que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades qui devra être :

- de 8 m si l'une des façades comporte au moins une baie principale,
- de 3 m dans les autres cas.

Sont exclus de ces règles, les éléments d'architecture décrits dans le chapitre précédent.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

Sont exclus de cette disposition, le Domaine de la Verboise, l'hôpital et la Cité Raymond Poincaré, le site anciennement Debat.

Ces secteurs sont délimités en annexe du règlement.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMUM

10.1 – Le plafond de la zone est fixé à 15 m sauf dans les cas suivants :

- pour la Verboise (sauf les Provinces Sud), l'hôpital (sauf les zones Colbert et Deprez), la Cité du Personnel « Raymond Poincaré », la hauteur est de 16,50 m.
- pour les Provinces Sud à la Verboise, les constructions neuves ne peuvent dépasser un plafond fixé à la cote 149,50 NGF. Le dernier niveau comprendra un attique en retrait de 1,50 m par rapport à la façade du niveau inférieur. Entre la façade Sud de Béarn et dans la limite de celle-ci et la rue de Suresnes qui lui fait face, la hauteur des constructions (sauf balcons, débords de toit, ...) est limitée à la cote 136,50 NGF.
- pour les zones Colbert et Deprez dans l'hôpital R. Poincaré, le plafond des constructions est fixé à la cote 153,05 NGF correspondant à l'égout de toiture du pavillon Netter.

10.2 – Dans le cas des annexes, la hauteur maximum est la suivante :

- 3,5 m au faîtage,
- 3 m à l'acrotère.

10.3 – Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminée, conduits, capteurs d'énergie solaire, garde-corps ajourés, ...) sont exclus des règles de hauteur. Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers ne peuvent dépasser 1 m au-dessus du plafond de la zone.

10.4 – En cas d'extension d'une construction, la hauteur sera limitée à celle du bâtiment existant lorsqu'il dépasse le plafond fixé à l'article 10.1.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – CLÔTURES

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

11.2 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.

11.3 – Sont interdits :

- les assemblages de couleurs non définis dans le guide des « couleurs de Garches » indiqué dans la 3^{ème} partie – article 3.2 du règlement,
- les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites,
- les clôtures en éléments de plastique,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures,
- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.

11.4 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.

11.5 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

CLÔTURES

11.6 – La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale.

11.7 – Les clôtures ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

11.8 – Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite.

11.9 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

BATI PROTEGE

11.10 – Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

11.10.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable,

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur,
- Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité,
- Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales.

11.10.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables,

- Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés au mieux au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiseries, ...).

11.10.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables,

- Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m.

12.2 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie.

12.3 – Besoins en stationnement pour :

- **Les voitures**

Pour l'habitation :

- 2 pièces et 3 pièces : 1 place/logement
- 4 pièces et plus : 2 places/logement
- Dans le cas de logements sociaux : 1 place/logement à partir du 2 pièces.

Pour les locaux commerciaux, artisanaux, entrepôts, équipements publics : sans objet.

Pour les bureaux : A moins de 500 m de la gare SNCF, une place par 60 m² de surface de plancher et à plus de 500 m, une place par 50 m² de surface de plancher.

- **Les vélos :**

- Habitation : 0,75 m² par logement à partir du 2 pièces.
- Bureaux : 1,50 m² par 100 m² de surface de plancher.

- **Les deux-roues motorisés :** Un emplacement facilement accessible devra être prévu pour ces véhicules.

12.4 – Les besoins en stationnement pour les autres constructions étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ils pourront varier compte tenu de leur nature, leur situation par rapport aux transports collectifs ou d'une polyvalence des aires de stationnement dans l'environnement du projet.

12.5 – Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces nouvellement créées à l'occasion du projet.

12.6 – La Ville pourra adapter, en tout ou partie, les obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements dans le cas d'une construction au regard des capacités de stationnement existantes à proximité ou si elle est située à moins de 500 m de la gare SNCF (cf. 1.10).

12.7 – Une proportion de 70 % au moins des places totales de stationnement définies ci-dessus devra être couvertes ou en sous-sol.

12.8 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues).

12.9 – Lors de la création de plus de 30 logements (autres que sociaux) ou d'une surface d'activités supérieure à 2.000 m², une borne de recharge sera créée dans l'opération pour les véhicules électriques ainsi qu'une place de stationnement réservée à cet usage.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Les projets neufs d'habitation obligent de créer des surfaces d'espaces verts représentant au moins 40 % de la surface du terrain soit en pleine terre, soit comprenant :

- 20 % de la surface du terrain avec une hauteur de terre \geq 0,20 m
- 20 % de la surface du terrain avec une hauteur de terre \geq 0,80 m.

13.2 – Ces surfaces d'espaces verts peuvent être reconstituées afin de favoriser le développement de la biodiversité.

13.3 – Il convient de prévoir un arbre de haute tige par tranche de 150 m² d'espaces verts calculés à l'article 13.1 en veillant à respecter au pourtour des arbres existants de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » défini selon un cercle de rayon supérieur de 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 : SANS OBJET

SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Dans le cas d'éco-îlot défini dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables.

15.2 – Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, ...) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.3 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

16.1 – Les constructions créant plus de 10 logements ou des surfaces d'activités supérieures à 1.000 m² sont tenues d'être raccordées aux réseaux de communications électroniques notamment la fibre optique si elle existe.

16.2 – Dans le cas où la commune viendrait à disposer d'un réseau de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux serait imposé aux bâtiments neufs situés à l'intérieur de ces périmètres.

ZONE UE

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat faiblement dense et comportant des constructions implantées en ordre discontinu dans un cadre verdoyant.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 – Les constructions à usage d'activités industrielles.

1.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, de combustibles solides ou liquides, de matériaux, ...).

1.3 – Le camping et le caravanage.

1.4 – Les installations classées soumises à autorisation autre que celles nécessaires à l'exploitation d'un équipement existant.

1.5 – Les affouillements et les exhaussements de sols non liés à un projet de construction.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 – Il sera créé 30 % de logements sociaux dans tout programme de construction, d'aménagement ou de changement de destination de locaux à partir de 800 m² de surface hors œuvre d'habitation calculés selon l'article L.112-1 et R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

2.2 – L'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments comprenant des éléments remarquables identifiés au PLU sont autorisés à condition de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. En cas de démolition, celle-ci est subordonnée à la reconstitution des éléments remarquables qui préexistaient.

2.3 – Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations (Art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

2.4 – Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (Art. R.111-4 du Code de l'Urbanisme).

2.5 – Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCÈS

3.1 – Pour être constructible, un terrain non bâti doit être accessible à une voie publique ou privée d'une largeur minimum de 3 m. Il n'y a pas de contrainte concernant la largeur des voies d'accès aux terrains déjà bâtis.

3.2 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.3 – Les accès au terrain ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle devront être privilégiées sauf difficultés techniques (réservoirs, noues, mares, ...). Pour ce qui concerne les eaux polluées d'activités, elles sont subordonnées à un prétraitement de manière à être épurées pour qu'il n'en résulte aucune pollution excessive.

4.3 – Réseaux : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées.

Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine,
- pour préserver des plantations existantes,
- pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage,

6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de reculement.

6.3 – Les saillies dans la marge de reculement sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, ...

6.4 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES DE TERRAIN

Les constructions, à l'exception des annexes, doivent respecter les règles de retrait qui suivent :

7.1 – Par rapport aux limites de propriété joignant l'alignement des voies.

7.1.1 – Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement définie à l'article UE 6 :

- a) les façades sans baies sont autorisées en limites séparatives ou en retrait à condition de respecter l'alinéa c).
- b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un recul minimum de 8 m.
- c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un recul minimum de 3 m.
- d) les mesures prévues au a) ne s'appliquent pas à l'article UE-10.1.b).

7.1.2 – Au-delà d'une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement des voies, les constructions doivent s'écarter de toutes les limites dans les conditions définies à l'article UE 7.1.1. alinéas b) et c) qui précède.

7.1.3 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les reculements définis précédemment sont autorisées à condition de ne pas aggraver le non-respect de la règle.

7.2 – Par rapport aux limites de fonds ne joignant pas l'alignement des voies.

Les façades en limites de propriété sont interdites. Elles doivent respecter les règles de retrait minimum prévues au 7.1.1. alinéas b) et c) sauf si elles s'insèrent dans les héberges d'un bâtiment, en bon état, existant sur le terrain voisin ou s'il s'agit de façades aveugles de bâtiments annexes.

7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux suivants :

- les balcons et autres saillies non closes,
- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues,
- les jours de lucarnes si elles sont aveugles,
- les corniches, les débords de couverture,
- les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs,
- les toitures,
- les dispositifs de performance énergétique.

7.4 – Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux rues, la bande d'une profondeur de 20 m, prévue par les dispositions précitées, est déterminée à partir de l'une ou l'autre des voies.

ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1 – Dans le cas de plusieurs bâtiments séparés, autres que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades qui devra être :

- de 8 m si l'une des façades comporte au moins une baie principale,
- de 3 m dans les autres cas.

Sont exclus de ces règles, les éléments d'architecture décrits dans le chapitre précédent.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder :

- 35 % de la surface du terrain pour des travaux d'extension d'un bâti sur un terrain existant avant la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.
- 25 % de la surface du terrain dans les autres cas.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

10.1 – Hauteur des constructions :

a) En cas de toiture avec pente, 7 m à l'égout et 10 m au faîtage. Les toits à la Mansard sont interdits.

b) En cas de toiture-terrasse, 7 m à l'acrotère et au-delà jusqu'à 10 mètres, il convient de respecter un retrait d'au moins 1 mètre calculé à partir du nu extérieur de la façade inférieure.

10.2 – Dans le cas des annexes, la hauteur maximum est la suivante :

- 3,5 m au faîtage
- 3 m à l'acrotère.

10.3 – Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers (sauf cheminées, conduit de ventilation, ...) doivent être compris dans le plafond de la zone.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – CLÔTURES

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

11.2 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.

11.3 – Sont interdits :

- les assemblages de couleurs non définis dans le guide des « couleurs de Garches » indiqué dans la 3^{ème} partie – article 3.2 du règlement,
- les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites,
- les clôtures en éléments de plastique,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures,
- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.

11.4 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.

11.5 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

CLÔTURES

11.6 – D'une façon générale, la hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m, à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale. Des percements seront réalisés en pied de clôture pour faciliter le passage de la faune sauvage.

11.7 – Le long des voies, elles ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

11.8 – Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échelas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite.

11.9 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

BATI PROTEGE

11.10 - Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

11.10.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable,

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur,
- Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité,
- Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales.

11.10.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables,

- Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés, au mieux, au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiseries, ...).

11.10.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables,

- Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT

12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m.

12.2 – Besoins en stationnement

Pour l'habitation :

- 2 pièces et 3 pièces : 1 place/logement
- 4 pièces et plus : 2 places/logement
- Dans le cas des logements sociaux : 1 place/logement à partir du 2 pièces.

Pour les activités :

- Commerces, locaux artisanaux, entrepôts et ateliers : sans objet.
- Bureaux non liés à la destination principale du local à usage d'habitation : A moins de 500 m de la gare SNCF, une place par 60 m² de surface de plancher et à plus de 500 m de la gare, une place par 50 m² de surface de plancher.

Pour les autres locaux : Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.3 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie.

12.4 – Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces nouvellement créées à l'occasion du projet.

12.5 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues).

12.6 – La Ville pourra adapter, en tout ou partie, les obligations de création d'aires de stationnement applicables aux logements dans le cas de construction située à moins de 500 m de la gare ou au regard des capacités de stationnement existantes à proximité (cf. 1.10).

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Un projet neuf de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert de pleine terre et jusqu'au tréfonds 65 % au moins de la superficie du terrain ou 55 % lorsqu'il s'agit d'un projet d'extension du bâti dans un terrain existant avant la date d'approbation de la modification n° 1 du PLU. Dans tous les cas, il convient d'obtenir au minimum un arbre d'une circonférence de 20/25 cm par 150 m² d'espaces verts.

13.2 – Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum de la biodiversité en veillant à respecter au pourtour des arbres de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » défini selon un cercle de rayon supérieur à 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : SANS OBJET

SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Dans le cas d'éco-îlot défini dans les orientations d'aménagement et de programmation, les performances énergétiques et environnementales seront « renforcées » en mettant en place des dispositifs ayant recours à des techniques ou des énergies renouvelables.

15.2 – Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, ...) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.3 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE UL

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité à vocation de loisirs et de sports.

Elle comprend les terrains publics et privés aménagés pour des activités de détente, de plein air mais aussi de loisirs et de culture.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 – Les constructions sauf celles soumises à conditions spéciales.

1.2 – Toutes constructions, dépôts ou aménagements, même à titre provisoire, apportant une nuisance tant du point de vue esthétique que du bruit, des odeurs ou encore présentant un risque pour la sécurité des personnes et des biens ou une atteinte à la salubrité publique (dépôts de ferraille, de matériels, d'épaves, de combustibles solides ou liquides, de matériaux, ...).

1.3 – Le camping et le caravanage.

1.4 – Les installations classées soumises à autorisation en dehors de celles utiles à l'exploitation de la zone.

ARTICLE UL 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 – Les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation et de la zone.

2.2 – L'aménagement, la reconstruction, l'extension des bâtiments remarquables identifiés au PLU sont autorisés à condition de préserver et de mettre en valeur les caractéristiques qui ont prévalu à leur protection. En cas de démolition, celle-ci est subordonnée à la reconstitution des éléments remarquables qui préexistaient.

2.3 – Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 : ACCÈS

3.1 – La voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2 – Les accès au terrain ne doivent pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 – Eau : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 – Assainissement : Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un réseau séparatif entre les eaux usées et les eaux pluviales à l'intérieur de la propriété.

Des mesures de gestion des eaux pluviales à la parcelle devront être privilégiées sauf difficultés techniques (réservoirs, noues, mares, ...). Pour ce qui concerne les eaux polluées d'activités, elles sont subordonnées à un prétraitement de manière à être épurées pour qu'il n'en résulte aucune pollution excessive.

4.3 – Réseaux : Tous les fileries et branchements (électricité, courants faibles, câbles et réseaux divers) doivent être réalisés en souterrain.

4.4 – Déchets urbains : Il sera créé, à l'occasion des constructions neuves, un ou plusieurs locaux ou emplacements extérieurs pour recevoir des containers. Ces locaux et emplacements devront être facilement accessibles aux habitants.

Une aire de stockage devra être définie à proximité de la voie publique pour les bacs, les sacs et les encombrants afin de faciliter les opérations de collectes.

ARTICLE UL 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées desservant la propriété. Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine,
- pour préserver des plantations existantes,
- pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage,
- pour respecter une autre marge de reculement définie au plan de zonage.

6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de reculement.

Les saillies sur marge de reculement, avec un minimum de 2 m, sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, auvents, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, ...

6.3 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES DE TERRAIN

7.1 – Les constructions doivent respecter les règles de retrait qui suivent :

- a) les façades sans baies sont autorisées, soit en limites de propriété, soit en retrait à condition de respecter l'alinéa c).
- b) les façades comportant des baies principales doivent respecter un retrait minimum de 8 m par rapport à la limite séparative opposée.
- c) les façades comportant des baies secondaires doivent respecter un retrait minimum de 3 m par rapport à la limite séparative opposée.

7.2 – L'extension et la surélévation d'une construction existante ne respectant pas les reculements définis précédemment sont autorisées à condition de ne pas aggraver le non-respect de la règle.

7.3 – Sont exclus des règles de retrait, les éléments architecturaux suivants :

- les balcons et autres saillies non closes,
- les stores mobiles, les volets, les conduits de fumée, les barbecues,

- les jours de lucarnes si elles sont aveugles,
- les corniches, les débords de couverture,
- les murs de soutènement, les jardinières, les escaliers extérieurs,
- les toitures,
- les dispositifs de performance énergétique.

ARTICLE UL 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1 – Dans le cas de plusieurs bâtiments séparés, autres que des annexes, il convient de respecter une distance minimum entre les façades qui devra être :

- de 8 m si l'une des façades comporte au moins une baie principale,
- de 3 m dans les autres cas.

Sont exclus de ces règles, les éléments d'architecture décrits à l'article UL 7.3

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL

9.1 – L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 10 % de la surface du terrain.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR MAXIMUM

10.1 – Le plafond de la zone est fixé à 13 m.

10.2 – Les ouvrages extérieurs (antennes, souches de cheminée, conduits, capteurs d'énergie solaire, garde-corps ajourés, ...) sont exclus des règles de hauteur. Les cabines d'ascenseurs et les locaux divers ne peuvent dépasser 1 m au-dessus du plafond de la zone.

10.3 – Si un bâtiment existant, contigu au projet, dépasse la hauteur maximum définie à l'article 10.1, la hauteur maximum du bâtiment à construire, y compris dans le cas d'une surélévation, sera celle du bâtiment mitoyen.

ARTICLE UL 11 : ASPECT EXTÉRIEUR – CLÔTURES

11.1 – Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-21 du Code de l'Urbanisme).

ASPECT EXTÉRIEUR

11.2 – Les surfaces visibles de l'extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.

11.3 – Sont interdits :

- les assemblages de couleurs non définis dans le guide des « couleurs de Garches » indiqué dans la 3^{ème} partie – article 3.2 du règlement,
- les couvertures en tôle, en amiante, d'aspect ciment, en papier goudronné, en plastique, en fausses tuiles ou ardoises composites,
- les clôtures en éléments de plastique,
- les enduits à effet rustique prononcé (gros grain),
- les vitrages réfléchissants,
- le béton et les enduits ciment gris laissés à l'état brut y compris sur les clôtures,
- les antennes de toutes sortes y compris les paraboles posées en saillie ou en applique sur les façades, balcons, fenêtres.

11.4 – Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents ou des murs de clôture et soutènement en limites de propriété.

11.5 – Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

CLÔTURES

11.6 – La hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m à l'exception des piliers des portails d'entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d'une haie végétale.

11.7 – Les clôtures ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. Lorsque de part et d'autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n'est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

11.8 – Les treillages ou grillages à prévoir en partie supérieure des murs-bahuts doivent présenter des vides suffisants pour ne pas être assimilés à une paroi pleine. Les parois constituées d'échalas accolés sont assimilées à un mur plein. L'utilisation des éléments en bambou est proscrite.

11.9 – Des passages seront créés en pied des clôtures sur les limites séparatives de parcelles pour faciliter le passage de la faune sauvage.

BATI PROTEGE

11.10 - Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d'ouvrage protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

11.10.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable,

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l'aspect d'origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur,
- Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité,
- Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales.

11.10.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables,

- Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés au mieux au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiseries, ...).

11.10.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables,

- Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT

12.1 – Les places de stationnement ont une longueur de 5 m et une largeur de 2,3 m.

12.2 – Les rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir ou de la place publique. Leur pente ne doit pas excéder 18 % et permettre un accès facile par rapport à la voie.

12.3 – Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ils pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

12.4 – Les exigences en matière de stationnement s'appliquent exclusivement aux surfaces et logements nouvellement créés à l'occasion du projet.

12.5 – Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur la propriété et à l'intérieur des constructions des surfaces nécessaires aux dégagements et aux manœuvres des véhicules (voitures, camions, deux roues).

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Les espaces libres devront être agrémentés de plantations et aménagés majoritairement en espace vert de pleine terre.

13.2 – Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de conservation maximum des plantations existantes en veillant à respecter au pourtour des arbres existants de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » défini selon un cercle de rayon supérieur à 30 % au rayon du cercle formé par la ramure.

13.3 – Les sols artificiels (dalle supérieure de sous-sol, couverture de parking) destinés à être traités en espace vert seront recouverts sur leur totalité d'une couche de terre végétale de 0,80 m moyen d'épaisseur au moins, comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 : SANS OBJET.

SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE UL 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, ...) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définies aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.2 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE UL 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

ZONE N

Il s'agit d'une zone à protéger de l'urbanisation en raison de la qualité des espaces naturels et de son intérêt d'un point de vue esthétique et écologique.

Elle couvre les parties non urbanisées inscrites en site sensible ou à conserver en l'état naturel en étant source de biotope.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 – Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N 2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

2.1 – Ne sont admis que les travaux d'aménagement de l'espace qui pourraient comprendre la réalisation d'équipements nécessaires à l'exploitation du site et de ceux indispensables à la poursuite des activités en cours.

2.2 – Les travaux effectués sur un bâti spectaculaire remarquable ou portant sur un bâti comportant des éléments remarquables ou sur un ensemble bâti remarquable, identifiés aux documents graphiques du règlement, sont soumis à des conditions spécifiques énoncées à l'article 11 du présent règlement. Les travaux mettant en cause des arbres remarquables sont soumis aux exigences de l'article 13 du présent règlement.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCÈS

Sans objet.

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Sans objet.

ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1 – Les constructions, à l'exception des clôtures et des annexes, doivent être implantées en retrait de 5 m minimum de l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou privées. Une implantation moindre est autorisée dans les cas suivants :

- pour se raccorder à une construction voisine,
- pour préserver des plantations existantes,
- pour valoriser un élément ancien ou caractéristique du paysage,
- pour respecter une autre marge de reculement définie au plan de zonage.

6.2 – Les constructions enterrées sont autorisées dans la marge de reculement.

Les saillies dans la marge de reculement sont admises pour les constructions non closes tels que balcons, avuent, débords de toiture, escaliers, perrons, murs de soutènement, jardinières, ...

6.3 – L’extension et la surélévation d’une construction existante ne respectant pas le reculement défini précédemment, sont autorisées à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES LIMITES SÉPARATIVES DE TERRAIN

7.1 – Sont autorisées les façades en limites de propriété lorsqu’elles ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance. Quant aux façades comportant des baies, elles doivent être en retrait de 3 m au minimum des limites de propriété.

ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

L’emprise des bâtiments ne pourra excéder 5 % de la surface du terrain sauf pour les services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Le plafond de la zone est fixé à 11 m. Les cabines d’ascenseurs et les locaux divers doivent s’intégrer dans le plafond de la zone.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTÉRIEUR - CLÔTURES

ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 – Les surfaces visibles de l’extérieur, destinées à recevoir un parement ou un enduit, ne peuvent être laissées brutes de fabrication.

CLÔTURES

11.2 – D’une façon générale, la hauteur des clôtures ne peut être supérieure à 2 m à l’exception des piliers des portails d’entrée limités à 2,20 m de hauteur. Elles doivent être doublées d’une haie végétale.

Les parements seront réalisés en pied des clôtures pour faciliter le passage de la faune sauvage.

11.3 – Le long des voies, elles ne peuvent comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 m à partir du trottoir. Lorsque de part et d’autre de la clôture à créer, existent des murs-bahuts présentant un certain caractère, celle-ci pourra être traitée de façon identique.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir ou la propriété voisine nécessite un mur de soutènement, ce mur n’est alors pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

BATI PROTEGE

11.4 – Les travaux réalisés sur un bâtiment ou sur une partie d’ouvrage protégé au titre de l’article L.151-19 du code de l’urbanisme et identifié par les documents graphiques du présent règlement doivent respecter les dispositions ci-dessous :

11.4.1 – Au titre du bâti spectaculaire remarquable,

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en permettant des travaux qui amélioreront les conditions d’accessibilité, d’habitabilité ou de sécurité,
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment en obligeant de conserver l’aspect d’origine de manière à ne pas altérer son aspect extérieur,
- Interdire la démolition du bâti principal sauf pour des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité,

- Préserver les espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment par un traitement de qualité approprié à ses qualités architecturales.

11.4.2 – Au titre des éléments bâtis remarquables,

- Les travaux entrepris sur des éléments particuliers qui sont protégés par le règlement au titre des prescriptions architecturales du chapitre 4.3 (p. 56) doivent être conservés, restaurés, mis en valeur pour être intégrés, au mieux, au nouvel ensemble bâti (façades, ornements, peintures, clôtures, ferronnerie, porches, briques, décors, lucarnes, boiseries, ...).

11.4.3 – Au titre des ensembles bâtis remarquables,

- Les travaux réalisés sur les parcelles répertoriées comme « Ensemble bâti remarquable » sont exclus des contraintes susvisées mais sont soumis à l'application renforcée de l'article 11.1 du PLU pour parvenir à une bonne insertion urbaine en préservant le paysage de la voie.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de conservation maximum des plantations existantes en veillant à respecter au pourtour des arbres existants de qualité, un périmètre de protection « non aedificandi » défini selon un cercle de rayon supérieur à 30 % du rayon du cercle formé par la ramure.

13.2 – Des exigences particulières seront réclamées pour préserver les arbres remarquables et de qualité en réclamant des règles de retrait lors d'implantation de construction ou dans la réalisation d'aménagements qui viendraient modifier la consistance des sols.

13.3 – Un soin particulier devra être pris pour garantir l'hydrologie des sols afin de maintenir l'irrigation des espèces végétales selon l'orientation des pentes et des éventuels obstacles résultant du projet.

SECTION III – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : SANS OBJET

SECTION IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 – Les dispositifs, nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et/ou l'amélioration des performances énergétiques (tels que capteurs solaires, isolations par l'extérieur, ...) à condition de ne pas excéder 20 cm d'épaisseur par rapport au nu de la façade, sont exclus des règles de retrait et de distance définis aux articles 6, 7 et 8 du PLU.

15.2 – Le recours à des matériaux, y compris ceux normalement prohibés à l'article 11, et à des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liées à une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale est admis sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement.

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Sans objet.

3^{ème} PARTIE – ÉQUIPEMENT DES ZONES

Selon les dispositions du chapitre IV et V de l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut en matière d'équipement des zones :

- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public,
- fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains,
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

3.1 – EMBLEMES RÉSERVÉS POUR L'AMÉLIORATION DE LA VOIRIE

Dans le cadre de la présente révision, il a été procédé à une mise à jour des servitudes d'alignement sur voies publiques par rapport à l'ancien POS.

N° 1 – boulevard Raymond Poincaré : l'élargissement a été réalisé depuis plusieurs années.

N° 2 et 2a : rue de la Porte Jaune : les emprises inscrites antérieurement au plan ont toutes été acquises par le Conseil général dans le cadre d'une DUP.

N° 7 et 7a – rue de Suresnes : la reconfiguration de la voie dans ce secteur ne justifie plus le maintien de l'alignement après avoir élargi les trottoirs en réduisant la largeur de la chaussée.

N° 12 – rue du Regard : les élargissements ont été effectués depuis plusieurs années.

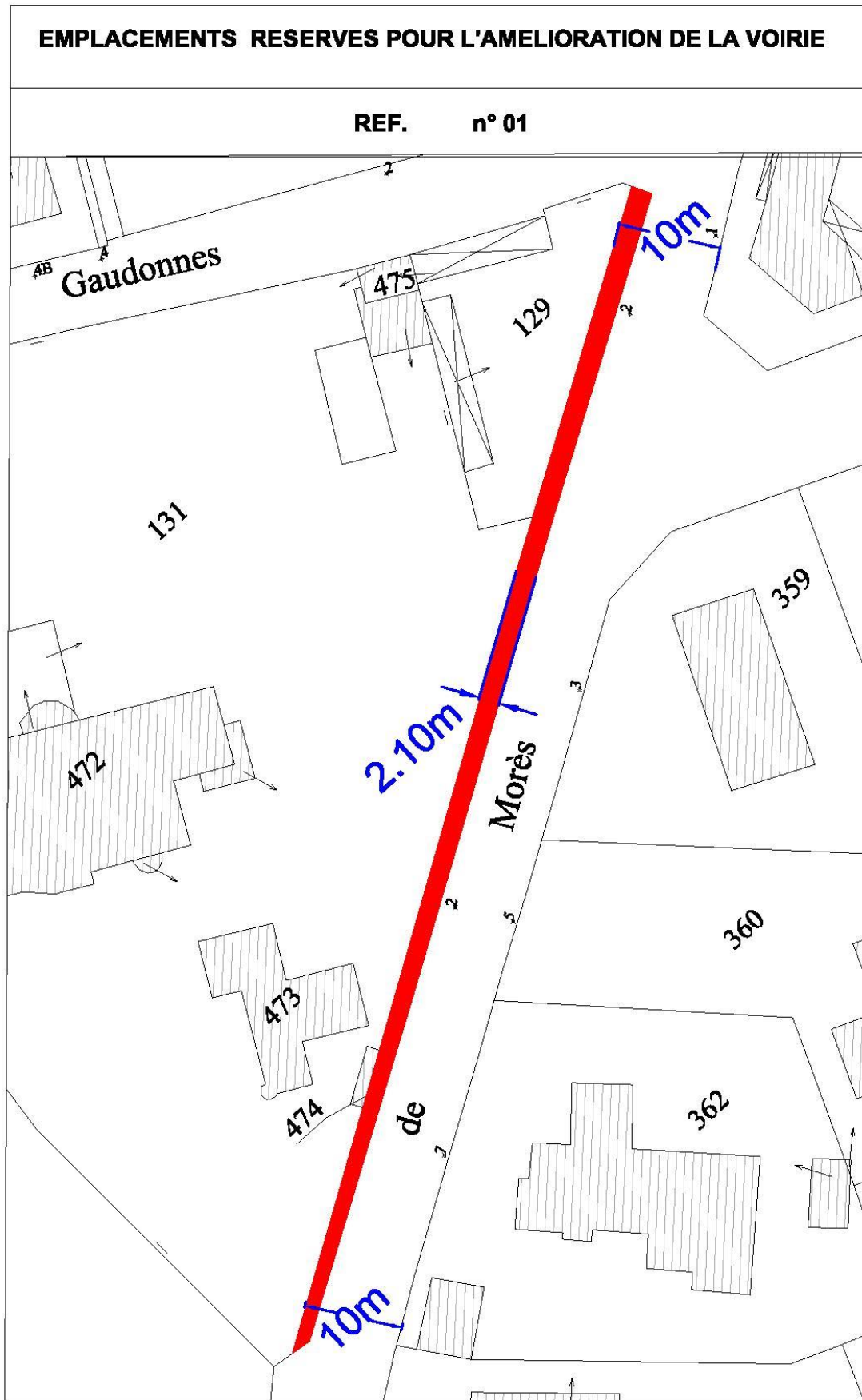
N° 16 et 16a : les travaux d'aménagement entrepris dans le Petit Garches ne justifient plus cette réserve d'alignement d'autant que la volonté municipale est de conserver l'aspect du bâti existant et l'image du village que caractérise ce quartier ancien de Garches.

N° 14 – rue de Marnes : la servitude d'élargissement était ponctuelle et ne se justifie plus par rapport à la configuration du quartier qui est classé en secteur faiblement dense.

Les emplacements réservés pour l'amélioration de la voirie à retenir au PLU sont les suivants et figurent sur le plan de zonage.

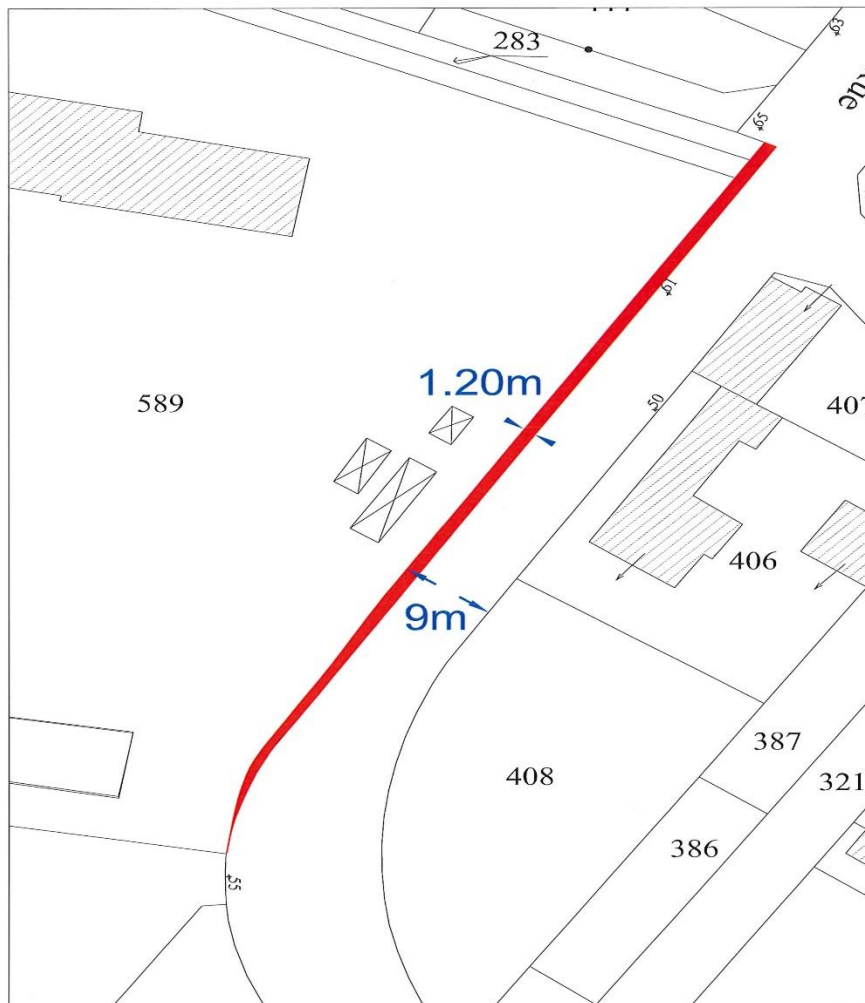
Réf. plan	Emplacement	Bénéficiaire	Emprise (m)		Emprise à réaliser	Observations
			Actuelle	Projetée		
1 figure au POS	Rue du Marquis de Morès sans numéro	Commune	8 m	10 m	250 m ²	Élargissement du trottoir côté pair entre l'impasse du Marquis de Morès et la rue des Gaudonnes. Le trottoir est inexistant.
2 figure au POS	Rue Henri Régnault sans numéro	Commune	7,80 m	9 m	96 m ²	Élargissement du trottoir côté impair en conservant un stationnement latéral qui protège les piétons. Le trottoir est actuellement étroit en étant très fréquenté par les enfants se rendant au collège.
3 figure au POS	Rue Henri Régnault du n° 30 au 34	Commune	8 m	10 m	90 m ²	Élargissement du trottoir des 2 côtés en reprenant le profil de la chaussée. Actuellement, les trottoirs sont très étroits et dangereux.
4 figure au POS	Grande Rue N° 94	Commune	8,5 m	10 m	15 m ²	Élargissement du trottoir à 2 m au droit du n° 94.
5 nouveau au PLU	Grande Rue N° 221	Commune	7,5 m	10 m	36 m ²	Élargissement du trottoir de 2,5 m dans le prolongement des façades mitoyennes. Le trottoir est actuellement très étroit.
6 nouveau au PLU	Rue de l'Abreuvoir Du n° 2 au 16	Commune	10 m	11 m	74 m ²	Élargissement du trottoir à 2 m du côté pair. Actuellement le trottoir est de 1 m environ.
7 nouveau au PLU	Grande Rue Entre le 148 et 156	Commune	8 m	10 m	34 m ²	Élargissement du trottoir côté pair à 2 m et dégagement sur Chemin des Vignes. Actuellement le trottoir est de 1 m de part et d'autre.
8 figure au POS	Grande Rue Entre le 235 et 249	Commune	7,5 m	10 m	168 m ²	Élargissement du trottoir du côté pair et impair à 2,5 m de chaque côté contre 1 m actuellement alors que le secteur est fortement fréquenté par les piétons.
9 9a nouveau au PLU	Grande Rue Clémenceau	Commune	8 m	9 m	12 m ²	Élargissement de 1 m du trottoir et création d'un pan coupé de 2m/2m. Alignement de la limite parcellaire sur rue de 0,17 m.

3.2 – EMBLEMES RESERVES POUR EQUIPEMENTS PUBLICS, ESPACES VERTS, PROJETS ECOLOGIQUES ET D'INTERET GENERAL



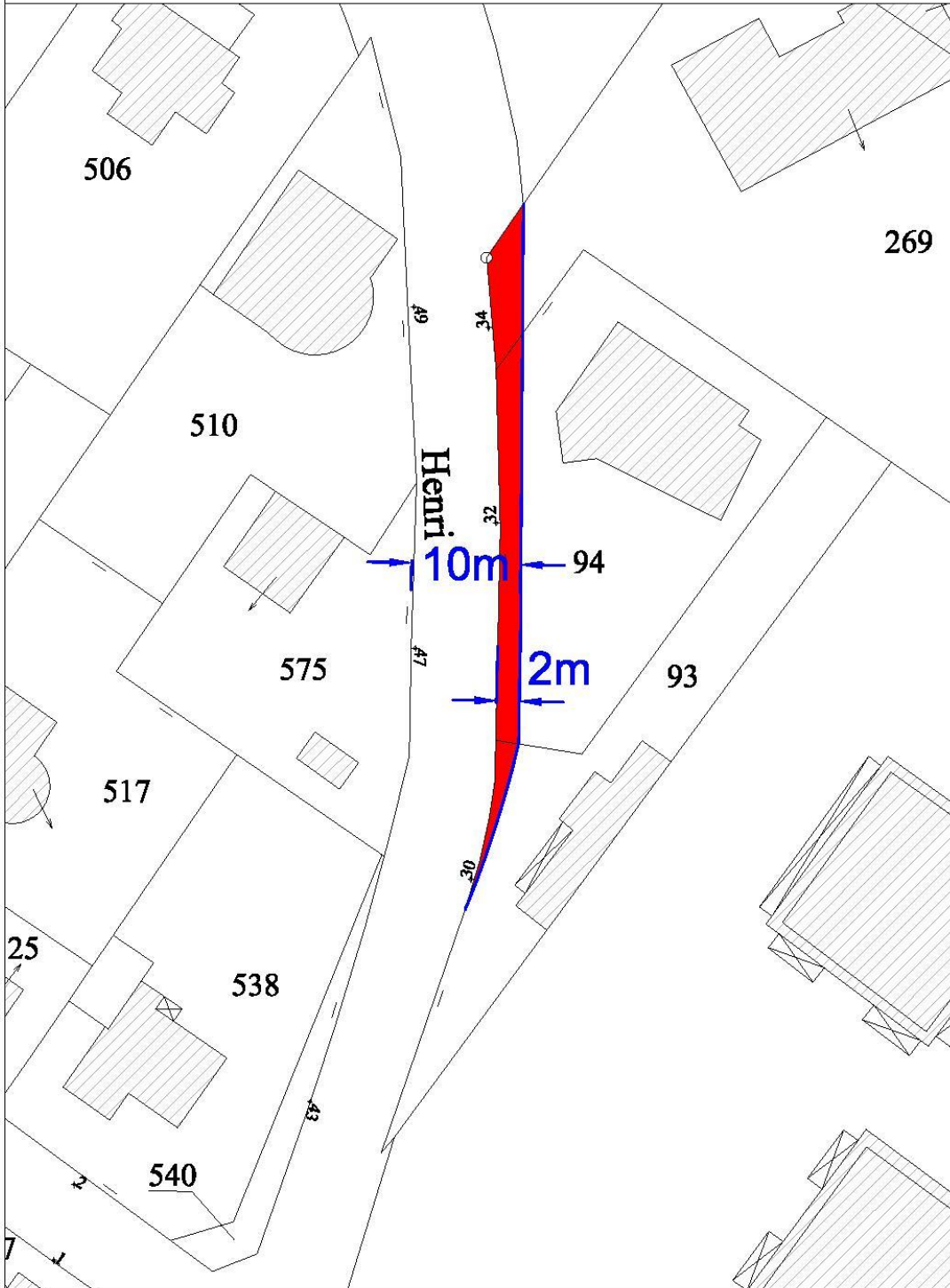
EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'AMELIORATION DE LA VOIRIE

REF. n° 02



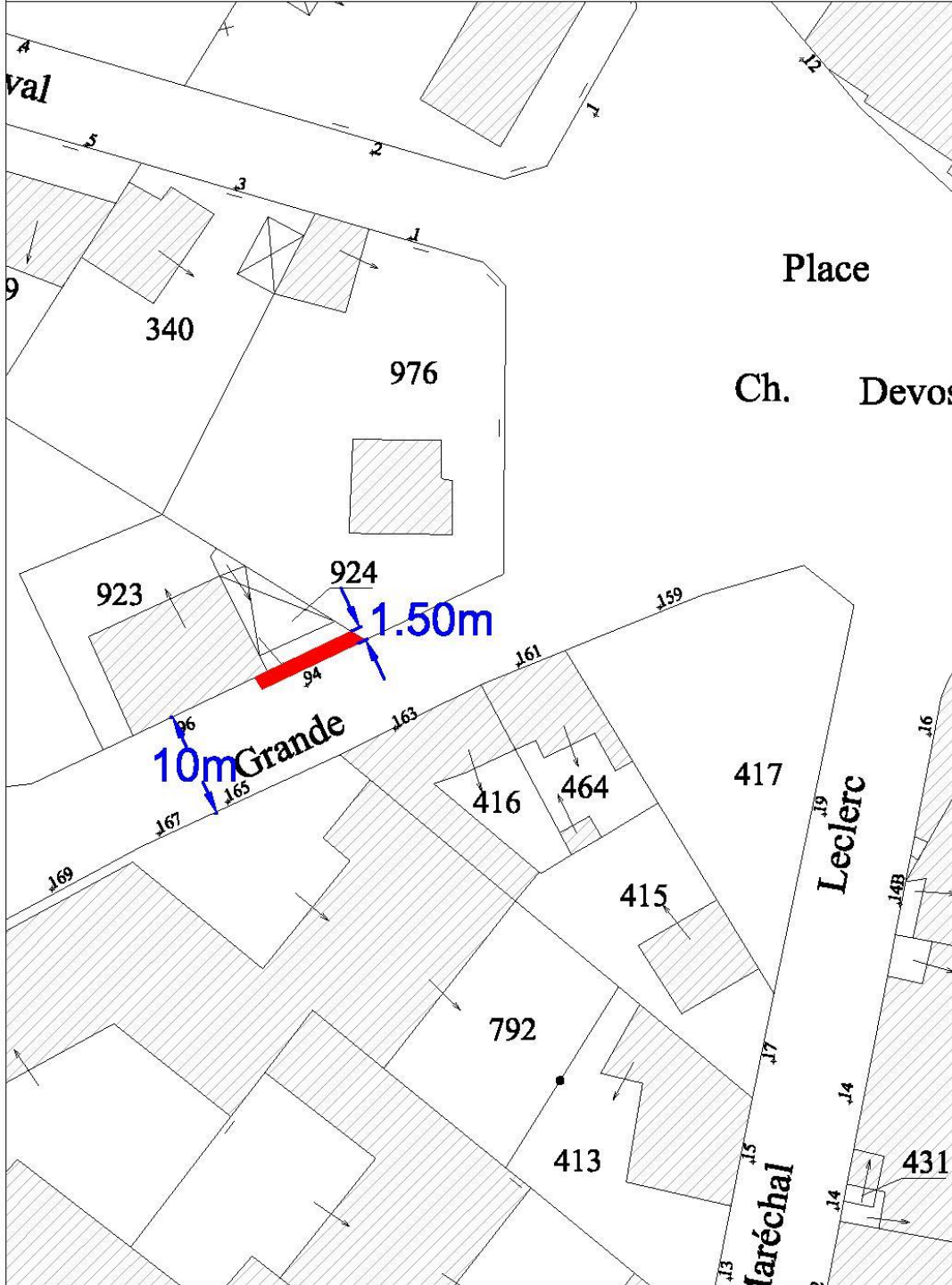
EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'AMELIORATION DE LA VOIRIE

REF. n° 03



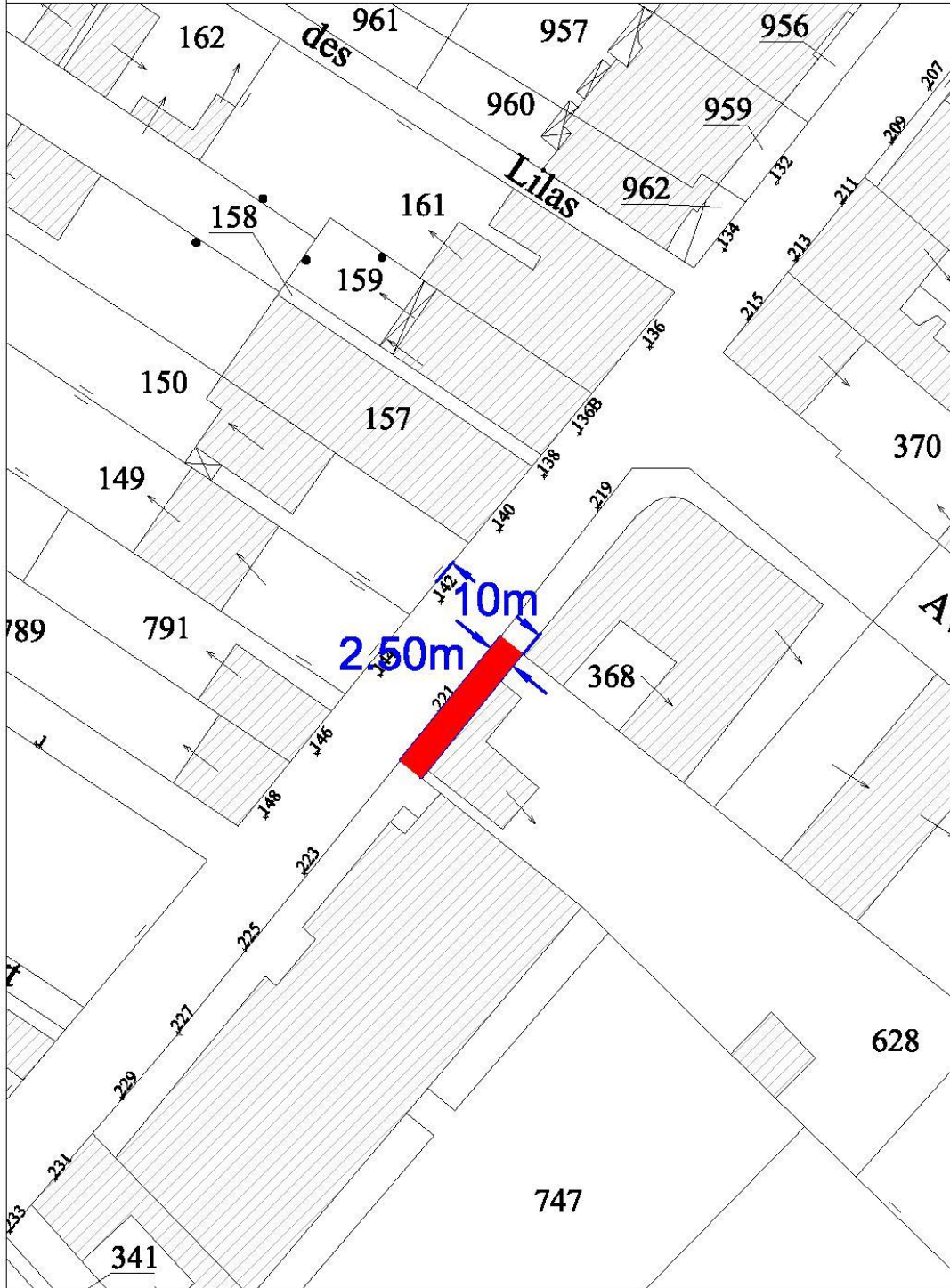
EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'AMELIORATION DE LA VOIRIE

REF. n° 04



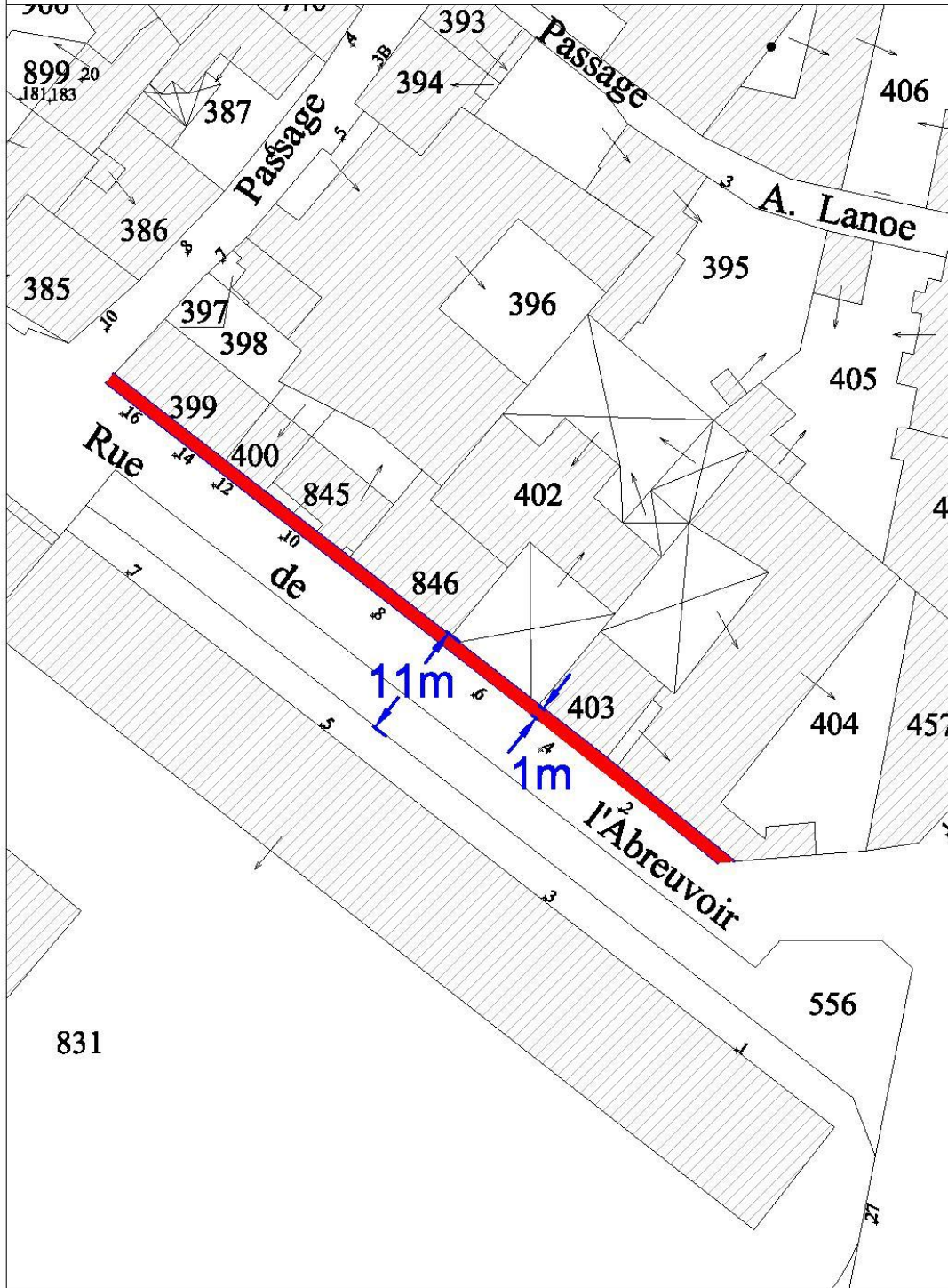
EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'AMELIORATION DE LA VOIRIE

REF. n° 05



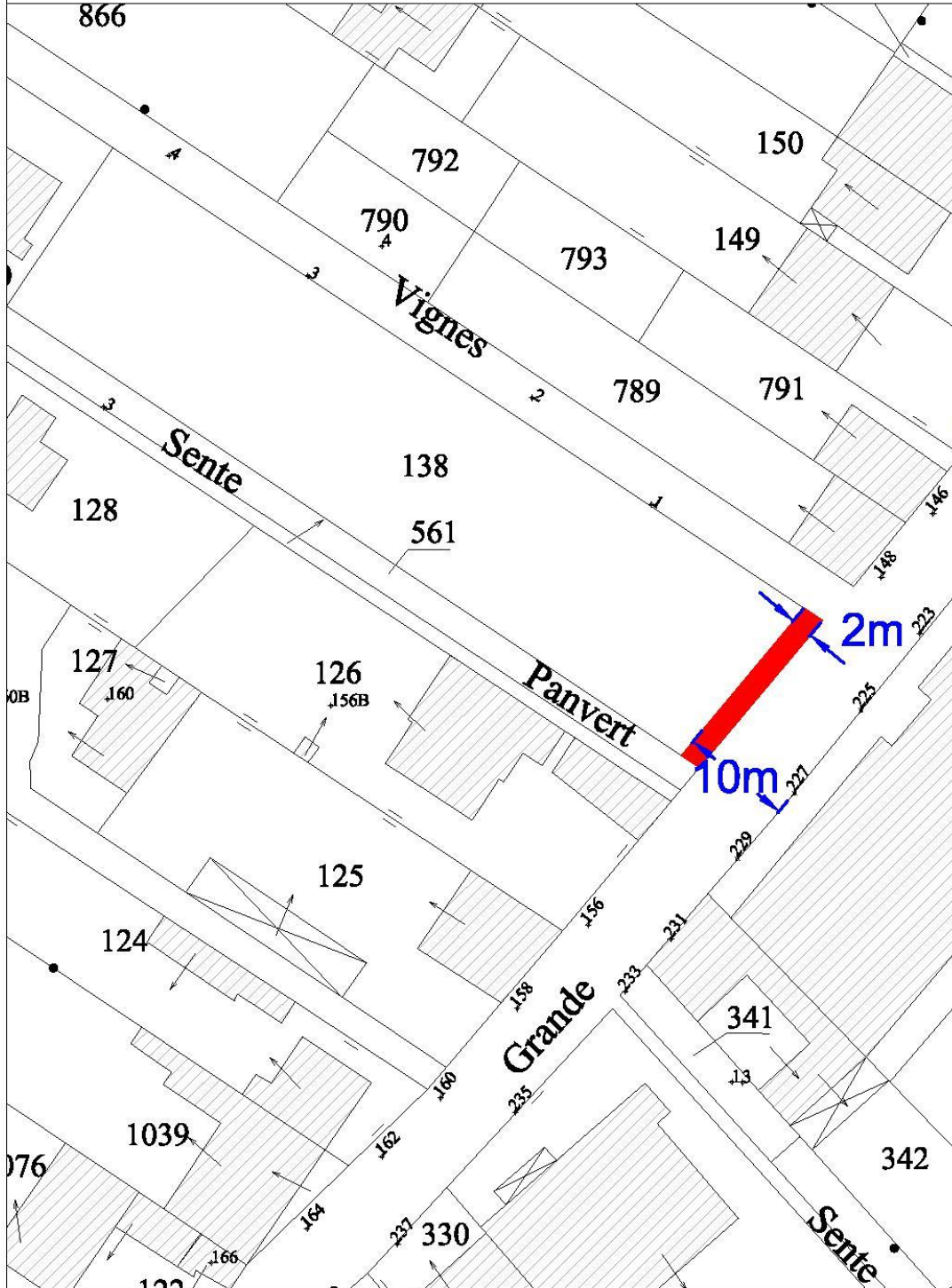
EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'AMELIORATION DE LA VOIRIE

REF. n° 06



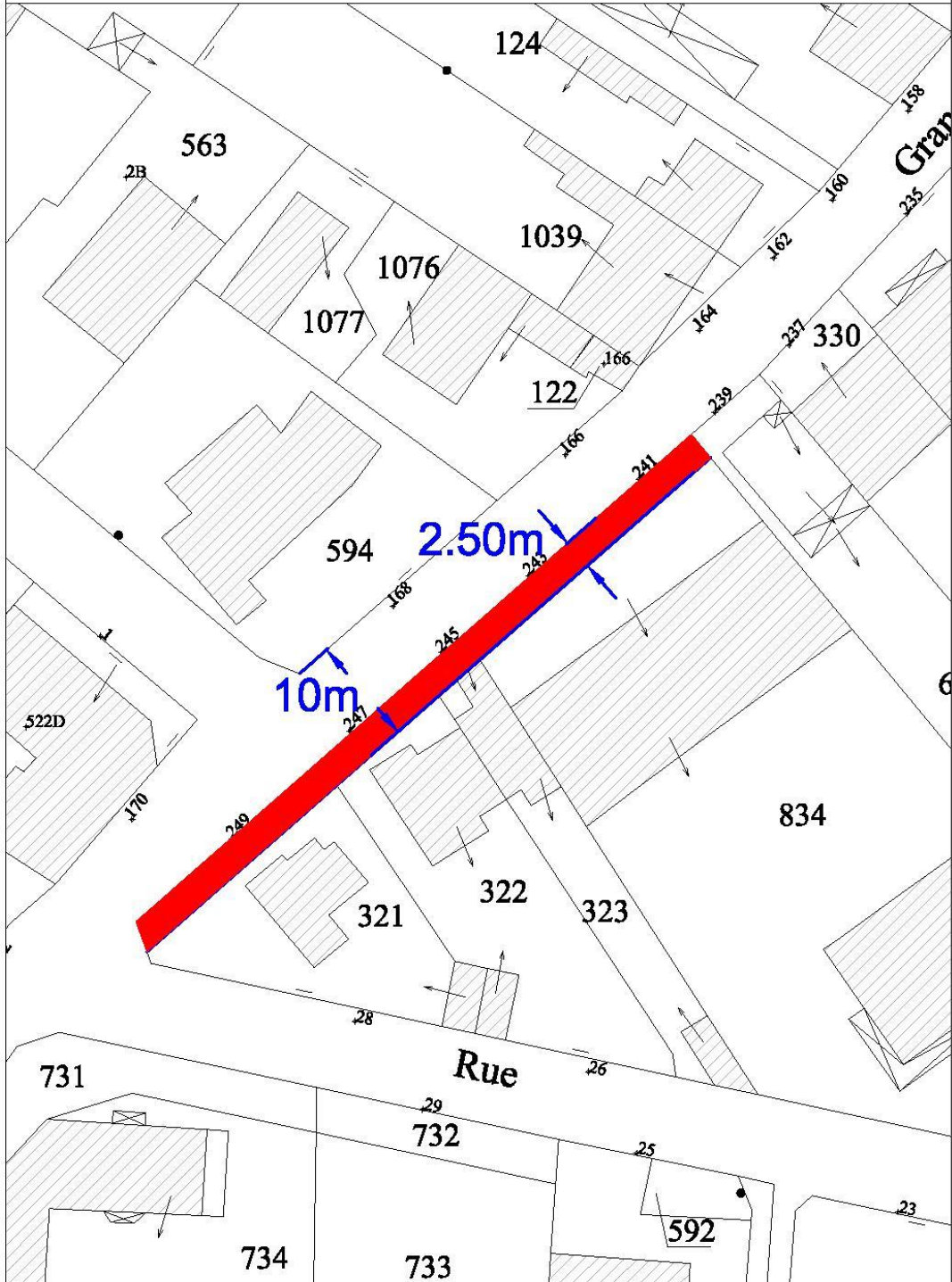
EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'AMELIORATION DE LA VOIRIE

REF. n° 07



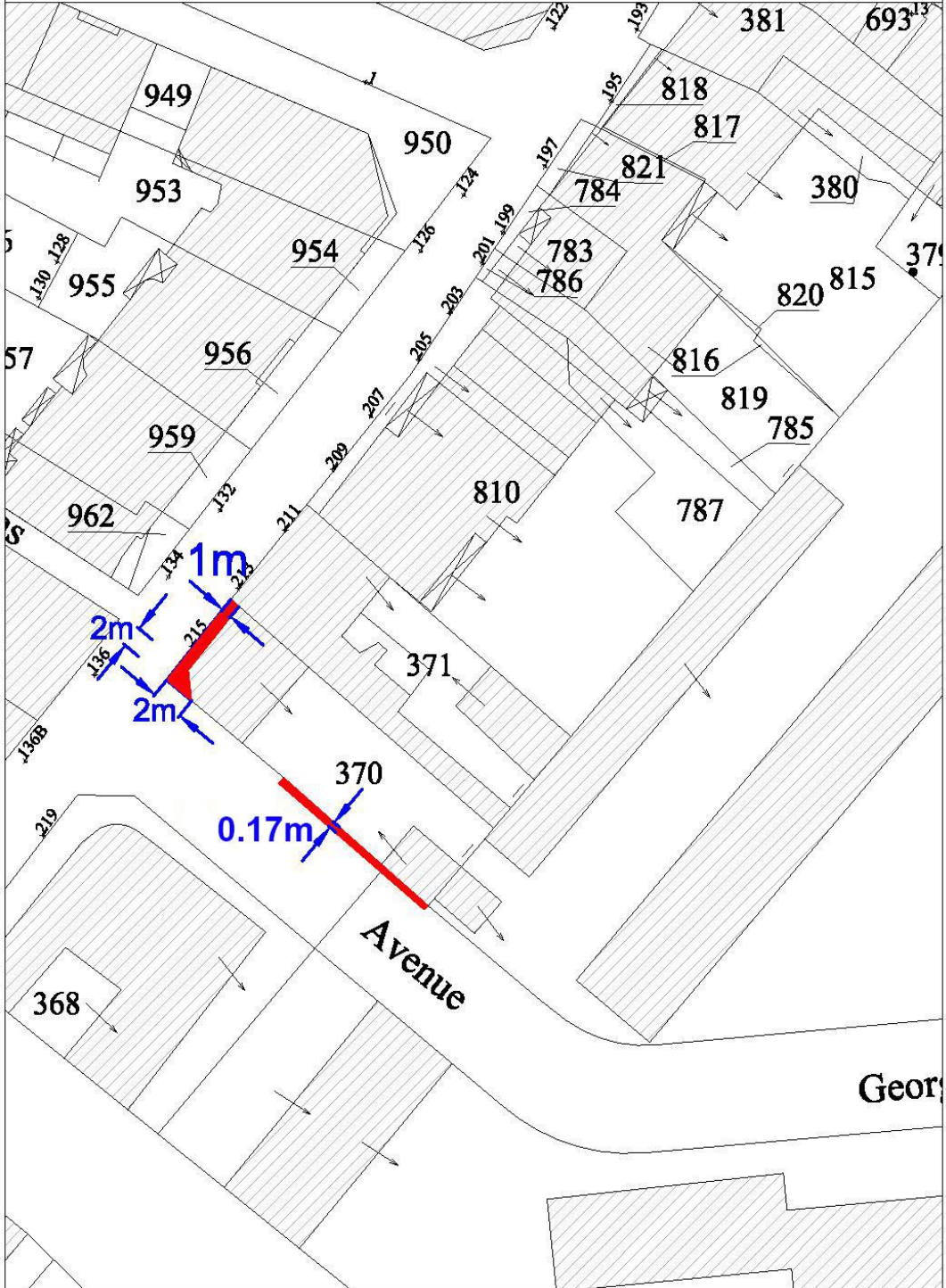
EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'AMELIORATION DE LA VOIRIE

REF. n° 08



EMPLACEMENTS RESERVES POUR L'AMELIORATION DE LA VOIRIE

REF. n° 09 et 09a



4^{ème} PARTIE – ANNEXES

4.1 – DEFINITIONS DE CERTAINS TERMES UTILISES DANS LE PRESENT REGLEMENT

Les définitions ci-après s'imposent dans l'ensemble des zones U et N décrites dans le présent règlement.

Activités économiques : Il s'agit d'activités de production, de service, de bureaux, de commerces, d'artisanat, de structures socio-médicales destinées aux personnes âgées dépendantes ou handicapées, de résidences-services, ...

Projets neufs d'habitation : Ce sont les projets dont la destination a pour seul et unique objet la construction de surfaces nouvelles destinées à l'habitation, à l'exception de toute autre destination prévue par l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Alignement : C'est la limite qui sépare en front de voie le domaine public par rapport au domaine privé.

Annexes : Les bâtiments annexes s'entendent des constructions détachées du bâtiment principal avec un usage autre que l'habitation et/ou l'activité.

Attique : En l'espèce, l'attique est constitué du dernier étage en retenant un retrait par rapport à la façade principale du bâtiment.

Baie zénithale : Elle désigne un éclairage naturel ou artificiel dont la partie basse du clair de vue est située à 1,90 m au minimum au-dessus du plancher. Elle est considérée comme une vue secondaire même si elle éclaire une pièce principale sous réserve des dispositions du Code Civil.

Bâtiment principal : C'est un bâtiment qui n'est pas une annexe étant précisé qu'une annexe accolée à un bâtiment principal fait partie intégrante du bâtiment principal.

Calcul du retrait des façades : La distance « D », nécessaire au calcul des retraits par rapport aux limites séparatives de propriété, est la distance mesurée perpendiculairement et horizontalement à partir du nu extérieur, de l'élément de façade considéré. Les lucarnes, chiens assis, fenêtre de toit sont des éléments de la couverture qui sont exclus des règles de retrait relatifs aux façades des constructions.

Chaussée : Il s'agit de l'emprise réservée à la circulation des véhicules en dehors des passages destinés aux piétons.

Emprise au sol : Application de l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme.

Façades : Ce sont les faces verticales en élévation d'un bâtiment. Les façades latérales sont le plus souvent appelées pignons si elles épousent la forme triangulaire du comble. La couverture ne fait pas partie de la façade.

Jours de souffrance : Il s'agit d'ouvertures établies nécessairement à verre dormant, c'est-à-dire fixe et translucide – sans donner passage à l'air et interdisant de manière continue de regarder chez autrui en excluant tout système d'ouverture.

Limite de fonds : Il s'agit de limites de propriété ne joignant pas l'alignement de la voie.

Limite séparative : Il s'agit de limite de propriété joignant l'alignement de la voie.

Baies principales : Ce sont les baies donnant sur des séjours et chambres ainsi que les bureaux, locaux commerciaux et artisanaux à l'exception des réserves et entrepôts.

Baies secondaires : Ce sont les baies donnant sur des cuisines, salles de bains, dégagements, halls qui ne sont pas des pièces principales.

Pleine terre : Il s'agit d'une surface libre où l'épaisseur du sol est suffisante (> de 0,20 m à 0,80 m).

Arbre remarquable : Il s'agit d'un arbre exceptionnel par son impact dans le paysage.

Hauteur des constructions : Les constructions ne peuvent dépasser les hauteurs ou plafonds de zones indiqués à l'article 10. Dans le cas d'une hauteur, elle est calculée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux sauf dans le cas de sols créés artificiellement, tels que dévers ou surplomb, qui nécessiteront de se référer au niveau du sol tel qu'il existe dans l'environnement immédiat.

Terrain naturel avant travaux : Le sol à prendre en considération pour la hauteur est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux sollicités dans le cadre de la demande du permis de construire. Dans le cas particulier où le terrain présente une anomalie représentée par un dévers ou un surplomb créé artificiellement, il convient de prendre en compte le niveau du sol tel qu'il existe aux abords immédiats et d'indiquer cette référence sur les plans de façade du projet.

Terrain ou unité foncière : Il s'agit d'un îlot de propriété composé de parcelles contiguës les unes aux autres et appartenant à un même propriétaire ou indivision.

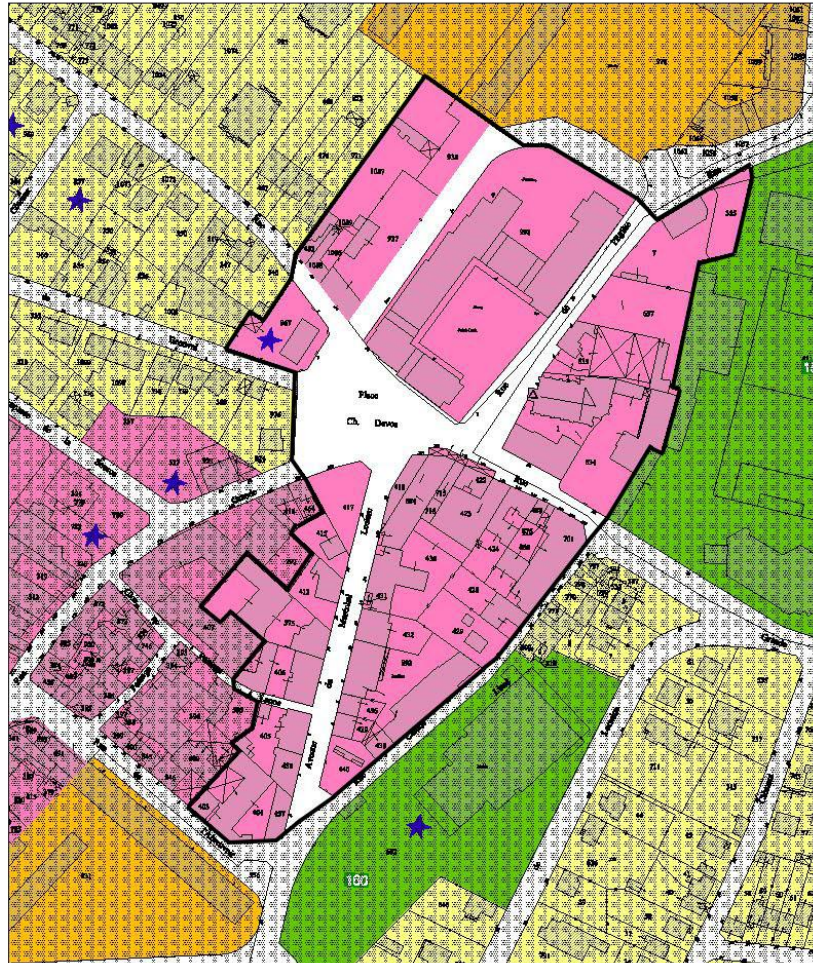
Voie privée : Constitue une voie privée, un passage carrossable fermé ou non à la circulation publique et desservant plus d'une propriété.

4.2 – DÉLIMITATIONS DE QUARTIERS DECRITS AU RÈGLEMENT

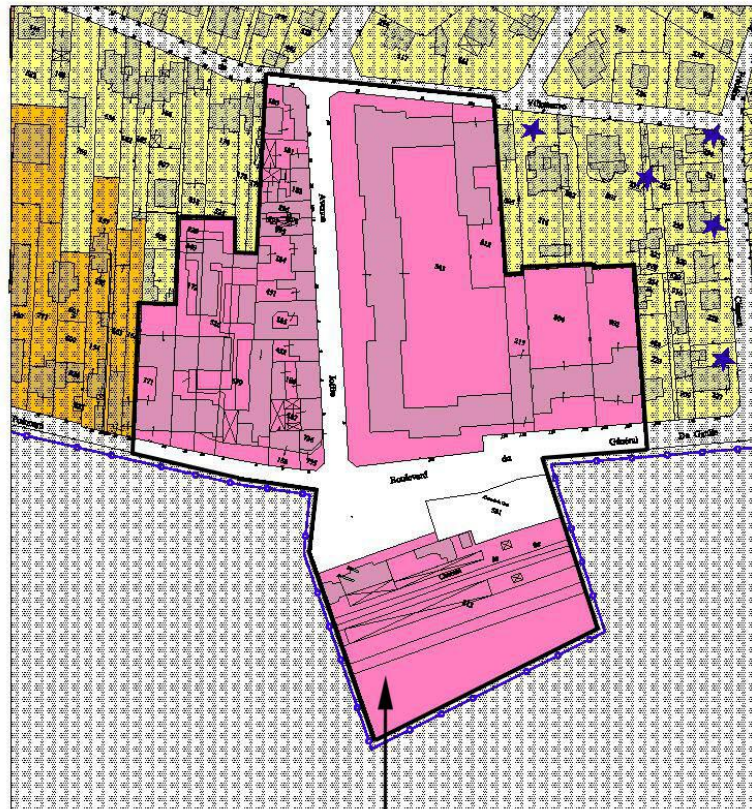
Le règlement fait référence à différents quartiers dans la commune qu'il convient, par conséquent, d'identifier.

- Le quartier centre et gare,
- Le quartier de la Poste et de l'Abreuvoir,
- Le quartier du Petit-Garches,
- Le quartier de la Verboise et des Provinces Sud,
- Le quartier de l'Hôpital,
- Le quartier de la Cité du Personnel,
- Le quartier dans l'ancien site Debat.

Quartier du centre

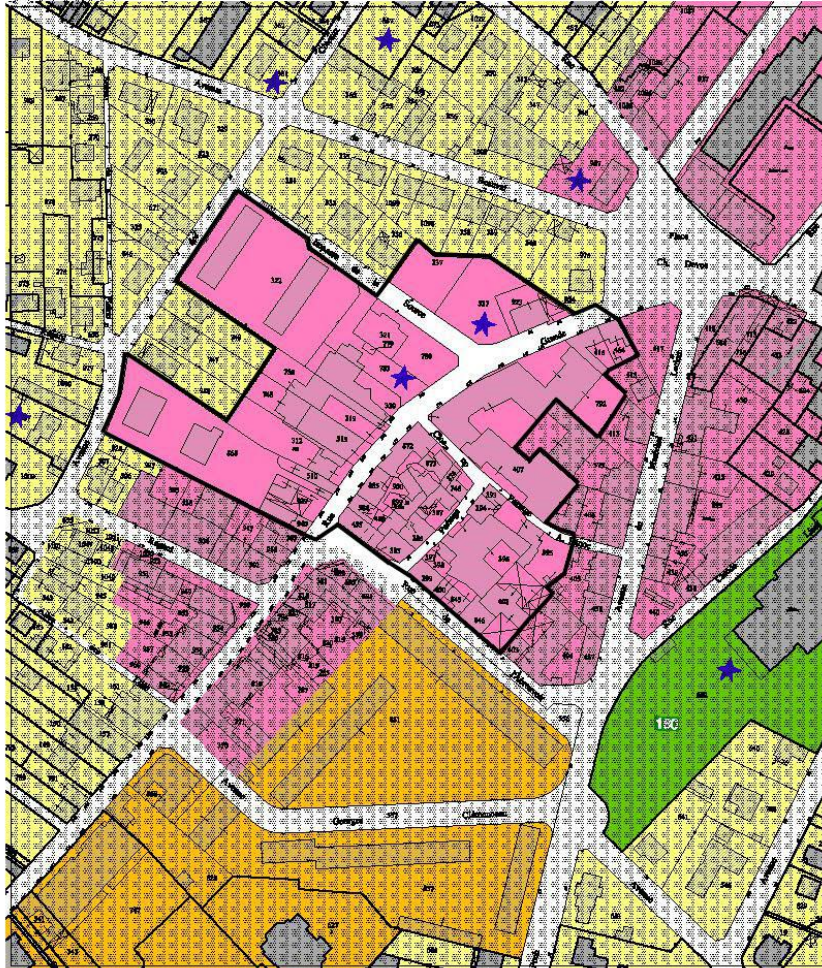


Quartier de la gare

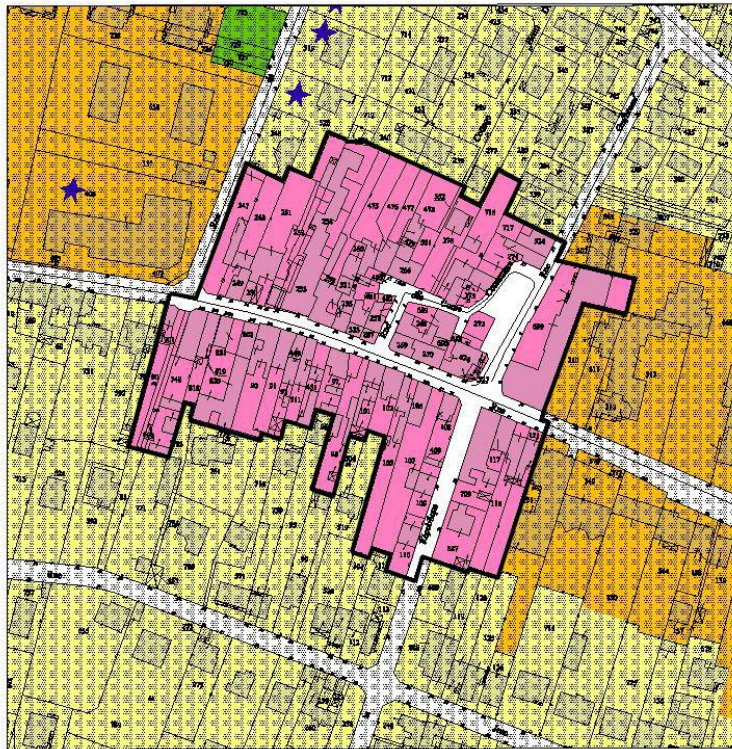


Zone ferroviaire

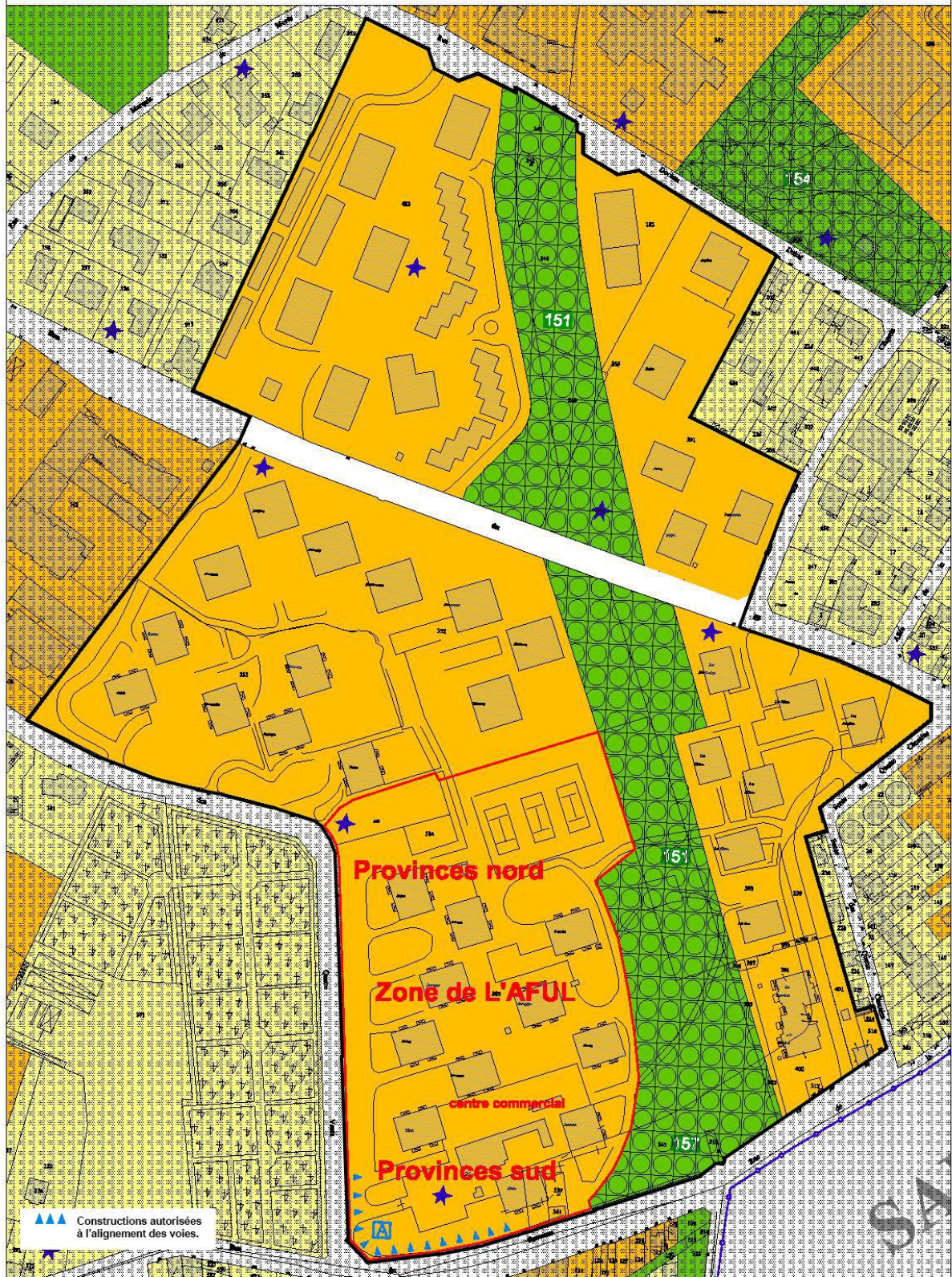
Quartier de la poste et de l'abreuvoir



Quartier du petit Garches



Quartier de la Verboise



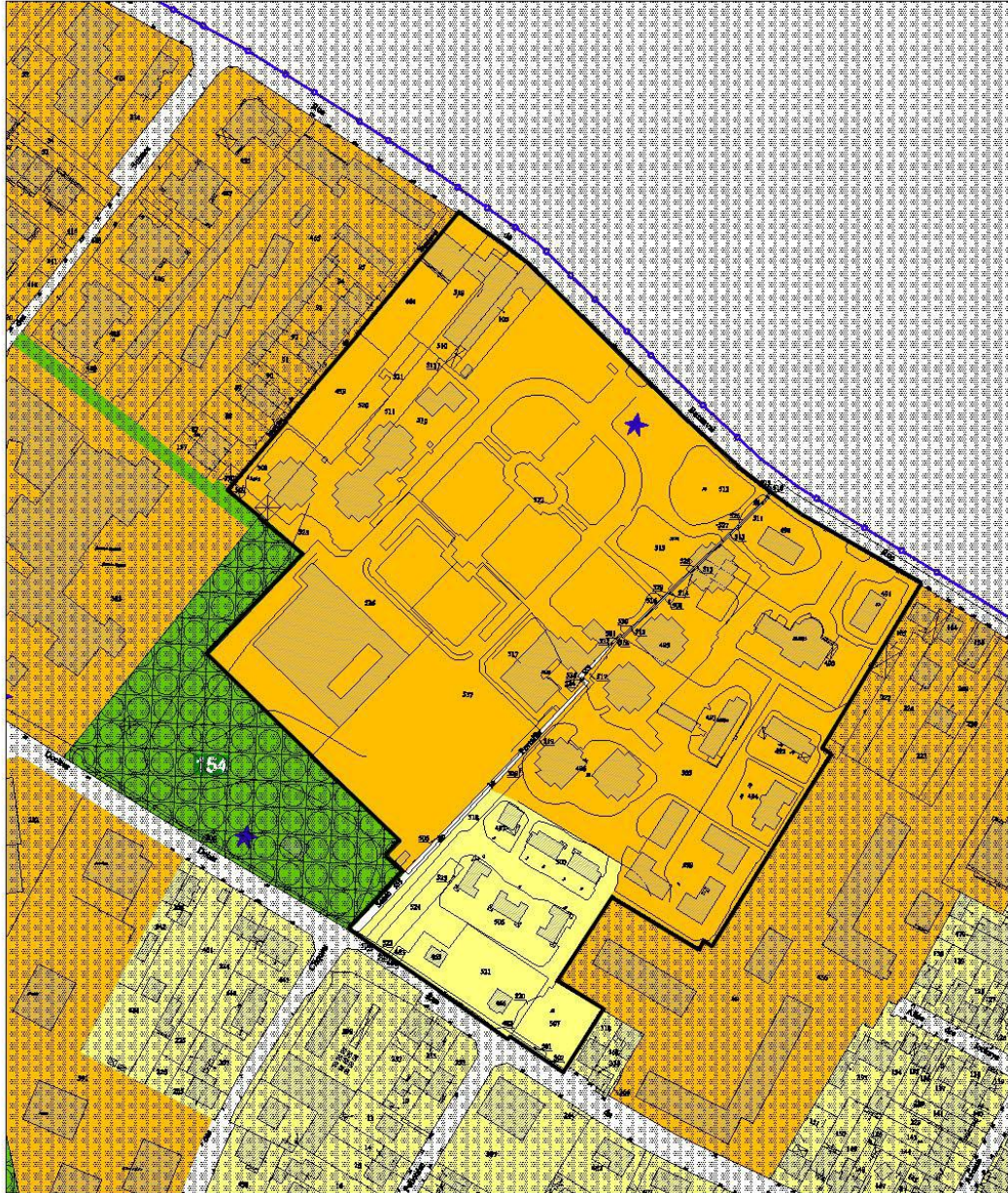
Quartier de l' hôpital



Quartier de la cité du personnel



Quartier Debat



4.3 – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SUR LES COULEURS ET LES ELEMENTS BÂTIS REMARQUABLES.

4.3.1 – Identification du bâti spectaculaire « remarquable »

Le bâti spectaculaire remarquable fait l'objet d'un repérage sur le plan de zonage du PLU en identifiant les 19 adresses ci-dessous :

- Villa – 3/5 Léonce Bucquet
- Fondation Casimir Davaine – 29 avenue de Brétigny (Château et bâtiment en céramique)
- Villa – 10 avenue de Brétigny,
- Castel – 7 avenue de Brétigny,
- Manoir ou cottage – 4 avenue de Brétigny,
- Villa Michel – 32 avenue de Brézin,
- Château Jean Cotxet – 8 avenue Foch,
- Villa Lorraine – 4 avenue de Lorraine,
- Villa Régina – 7 rue de Toulon,
- Clinique du Château (château et chapelle) – 2 Grande Rue,
- Mairie de Garches – 2 rue Claude Liard,
- Maison versaillaise – angle rue des Côteaux/rue Athime Rué,
- Maison Canivet Modern' Castel Guimard – 18 avenue Alphonse de Neuville,
- Domaine des Quatre Vents – 60 bis rue du Dix Neuf Janvier,
- Villa Façade – Art Déco – 47 rue des Jockeys,
- L'Ange Volant – 61 rue Henri Régnauld,
- Pavillon la Dauphine – boulevard Raymond Poincaré,
- L'école Pasteur B – 13 rue de Suresnes.

Une fiche d'identification justifiant la nature du classement spectaculaire « remarquable » figure dans le rapport de présentation du PLU.

4.3.2 – Identification des éléments bâtis remarquables

Ces éléments figurent au règlement du PLU sans qu'ils s'agissent d'une liste exhaustive mais en notant que ces parties d'ouvrage correspondent à un décor particulier qui traduit un style local à conserver et à valoriser.

4.3.3 – Identification des ensembles bâtis remarquables

Ils sont actuellement au nombre de 3 sites, à savoir :

- Côté impair de la rue Frédéric Clément, situé entre l'avenue d'Alsace et la Grande Rue,
- La Grande Rue, côté Petit-Garches, entre la rue Guynemer et la rue de la Rangée,
- La rue de Kronstadt pour son paysage urbain et naturel notamment les tilleuls bordant la rue.

Ces secteurs urbains sont référencés sur le plan de zonage du PLU et sont détaillés dans le rapport de présentation du PLU.



Les
Couleurs
de
Garches

La meulière blonde & rose

La marque garchoise

Résumé chromatique :
Ocre + Bleu vert +
Rouge

Les Couleurs
de Garches



La meulière et la céramique sont "la marque garchoise", le patrimoine noble et ancien de notre ville.

Ces matériaux utilisés jusqu'au début de la Seconde Guerre Mondiale ont coloré la ville de tons ocres et roses pour les dominantes, et de vert céladon jusqu'au bleu profond pour les toniques.

La meulière s'associe le plus souvent avec la brique qui calepine (souligne) les angles, les linteaux, les encadrements de fenêtre et les différences de niveaux.

Sa couleur rouge ou ocre réchauffe et met en valeur les décorations les plus froides, et parfois le gris de certaines meulières.

Revue de détails



3

Dominantes
des façades

RAL 1015
beige igné

Secondaires
et Toniques

RAL 7038
Gris argent

RAL 5024
Bleu cook

RAL 6027
Bleu polaire

RAL 7038
Gris argent

RAL 7031
Gris mercure

Rose corydale

RAL 6021
Vert chêne

RAL 3012
Rose d'aigremoine

Résumé chromatique :
Beige à blanc cassé
+ gris, rouge, vert

La maison villageoise

Le Petit Garches

Dominantes
des façades

Secondaires
et Toniques

RAL 6021
Vert luzerne

RAL 3011
Rouge morgon

RAL 6012
Vert wagon

RAL 7013
Ombre pelvoux

RAL 7046
Gris zinc

Gris fonte

Rose achillée

Beige ciment

Blanc aravis

Garches a été un village avec ses champs, ses vaches et ses vignobles.

Notre ville garde encore aujourd'hui dans le quartier du Petit Garches, par exemple, une architecture campagnarde.

Une succession de petites maisons directement sur rue et leurs charmants chiens-assis rythment la cime de la travée.

Des murs de pierres enduits, et des murs de briques, de modénature simple, mais décorés de volets aux couleurs sobres pour une douceur nostalgique et historique.



Revue de détails



La maison bourgeoise

«Si Versailles m'était conté»



Le rayonnement de Versailles est tel qu'il a influencé toute l'Île-de-France, et bien au-delà.

Garches n'y a pas échappé et les grandes maisons bourgeoises en ont toutes les stigmates : ardoises, pierres de taille, briques, décors volutés...

C'est le règne du rouge, du gris, du noir et du blanc.

Une association forte et séduisante qui embellit l'architecture qu'elle habille, la rend noble, puissante, et surtout indémodable, et pour tout dire : classique !

Revue de détails



5

Les Couleurs de Garches

Dominantes des façades



RAL 1013
Blanc avron

Secondaires et Toniques



RAL 7031
Gris procyon

Rose benoite

RAL 9010
Blanc pur

RAL 7000
Gris capricorne

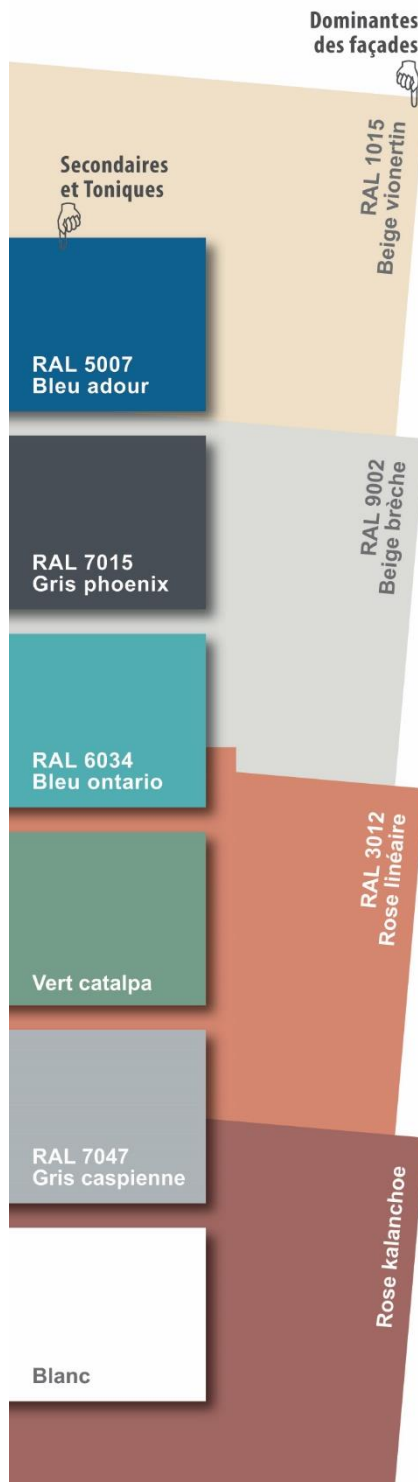
RAL 9003
Blanc signalisation

RAL 7044
Gris petit cheval

RAL 7016
Gris persée

La brique

Un petit air industriel



Garches a beaucoup construit au début du siècle dernier avec un matériau produit localement : une brique d'un rouge profond, non flammé, tirant parfois sur le violine ou l'acajou. Certaines briques étaient blondes voir grises.

Les nuances naturelles s'harmonisent sobrement avec leur complémentaire, comme le vert tilleul (vous pouvez voir une très belle association par exemple au Haras de Jardy à Marnes-La-Coquette). Si la brique est plus orangée, mariez des bleu-vert ou des bleu-gris les uns avec les autres.

Chaque brique est unique. Elles animent les façades qu'elles composent, parties intégrantes de notre patrimoine architectural, et leur couleur forte structure la ville.

Matériau naturel, il est fortement déconseillé de les repeindre et de changer leur couleur première.



Revue de détails



Esprit villégiature

La mer derrière la haie

Résumé chromatique :
Blanc (gris ou beige très pâle)
+ 1 couleur vive
(rouge, bleu, vert)

Les Couleurs de Garches



À u début du 20^{ème} siècle, Garches était une ville de week-end et de vacances pour les Parisiens qui empruntaient la nouvelle ligne de chemin de fer reliant Paris aux villages campagnards de l'ouest en moins d'une heure.

L'architecture "plaisir et vacances" de Garches, loin d'être une anecdote, est une réelle volonté des habitants de vivre dans une maison de vacances à une dizaine de km à peine de Paris.

Les volets "Z" de couleurs vives sur des façades très pâles, blanches à grises, d'esprit Atlantique, nous interpellent et nous font douter de l'inexistence de la mer au bout du jardin. Ces maisons sont comme les points de lumière qui ponctuent un tableau.

Revue de détails



7

Secondaires et Toniques

Dominantes des façades

RAL 9002 Blanc gris

* Blanc

* Noir

Bleu ciron

RAL 3011 Rouge bergerac

* Blanc

RAL 6004 Vert lierre

Bleu kermadec

RAL 9010 Blanc pur

Bleu manche

Gris antimoine

* L'association du noir et du blanc est à proscrire !

Résumé chromatique :
vous référer à la fiche
villégiature, dont le cottage
est une particularité

Le cottage

Un dimanche à la campagne

Dominantes
des façades

RAL 1013
Blanc avoriaz

Secondaires
et Toniques

RAL 3012
Rose corydale

RAL 6033
Bleu atlantique

RAL 6021
Vert cactus

RAL 3009
Brun maonnais

RAL 8019
Marron oslo

RAL 9002
Brun murcie

Le cottage est une particularité du thème villégiature.

L'influence Anglo-Normande, très à la mode entre les deux guerres, a fait fleurir dans notre ville des cottages à colombages que Deauville pourrait nous envier.

Nous conseillons de traiter ces demeures dans les couleurs traditionnelles empruntées à nos villes normandes du bord de mer afin de coller à l'esprit d'origine de nos bâtisseurs.



Revue de détails



Noir & blanc

La non couleur

L'utilisation de cette palette requiert l'avis de notre service urbanisme



Le noir et le blanc, non-couleurs du mouvement moderne, sont utilisés pour mettre une architecture nouvelle en avant. Ceci sans la modifier par une couleur qui pourrait distraire la lecture de l'œuvre, ce qui reste difficile à manier.

Seuls une maison ou un immeuble aux lignes épurées, aux volumes maîtrisés (pleins et vides pensés), et signés par un artiste reconnu, peuvent prétendre à ce traitement de faveur.

Il est préférable d'associer des gris et blancs cassés qui apporteront un langage plus chaud, ainsi qu'une lecture plus subjective.

Faites chanter les gris Versailles, les gris granit ou encore les gris manganèse ou austral, bien plus poétiques !

Revue de détails



9

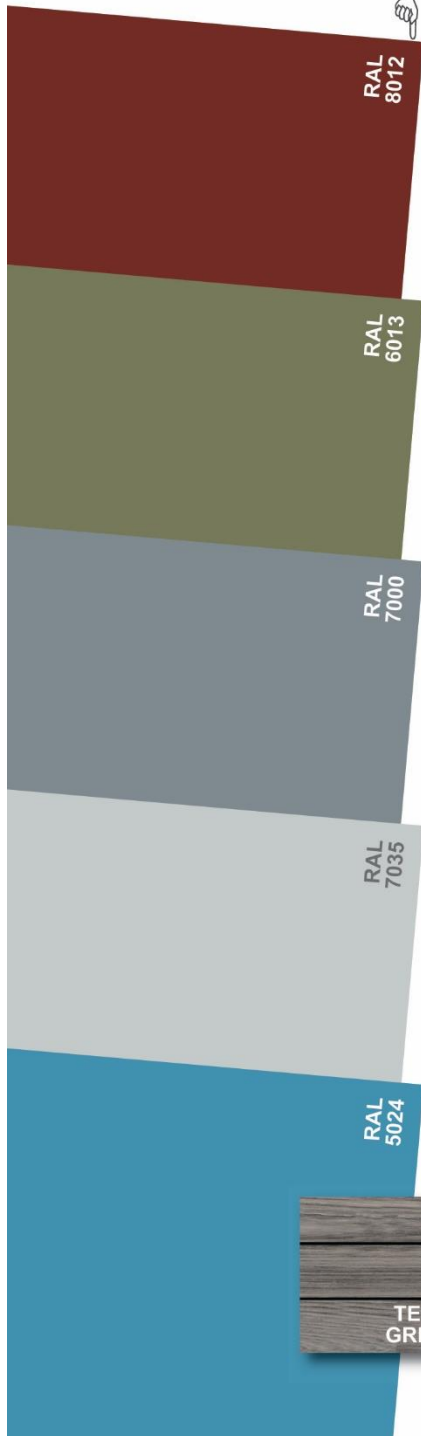
9

Dominantes des façades

RAL 1013 Blanc morzine
 RAL 9002 Beige ciment
 RAL 7004 Gris ouessant
 RAL 7036 Gris granit
 RAL 7015 Gris phoenix
 Gris versailles
 Gris antimoine
 Secondaires et Toniques
 Noir
 Blanc
 Blanc

* L'association du noir et du blanc est à proscrire !

Dominantes des façades



Le bois

Une histoire naturelle de la cabane à la Haute Qualité Environnementale

Le bois, matériau vivant et écologique par excellence, léger et facile de mise en œuvre, séduit de plus en plus, en construction totale ou partielle (isolation thermique par l'extérieur).

Le bois peut rester naturel et garder sa couleur initiale (teck gris argenté, douglas rouge ou bois exotique).

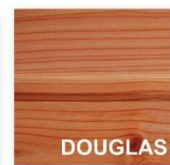
Il peut griser naturellement et sans traitement (essences requises en bardage : douglas [pin d'Orégon], cèdre rouge, mélèze ou châtaigner).

Il peut également être peint à la façon des pays nordiques (gris clairs ou couleurs plus marquées : bleu-gris, vert-kaki, rouges), le tout encadré le plus souvent de blanc afin d'illuminer la façade.

Afin de préserver nos ressources forestières, mieux vaut se tourner vers des bois labellisés garantissant une gestion durable des forêts (FSC ou/et PEFC), et privilégier les bois issus de forêts locales ou proches de notre région (Normandie, ouest de l'Île-de-France, ...).



Essences naturelles

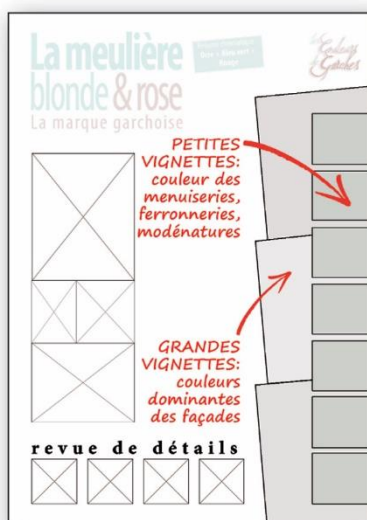


Comprendre l'harmonie des couleurs

Tout comme la musique, la couleur est régie par les lois de l'harmonie afin d'éviter les "fausses notes" visuelles.

La couleur se lit sur un *cercle chromatique* qui répartit celle-ci en 12 parts égales et principales.

Les 3 *primaires* : le jaune, le rouge et le bleu; les 3 *secondaires* : le orange, le violet et le vert; puis les *tertiaires*.



Chaque couleur a son opposée : la *complémentaire* (les deux mélangées donnant du noir). Lorsqu'on associe 2 complémentaires, l'harmonie est équilibrée (par exemple : une façade brique et des volets verts, une façade ocre et des volets bleus, etc...), mais la manipulation n'est pas si simple, sinon les compositions seraient très réduites.

La notion de chaud et froid qui donne la perspective aérienne, les contrastes et les valeurs rendent son utilisation complexe.

C'est pourquoi nous avons voulu vous faciliter le choix pour votre ravalement en vous proposant 8 fiches thématiques constituées de couleurs qui peuvent s'harmoniser les unes aux autres librement, en tenant compte, toutefois, de la *loi des surfaces*.

ce qu'il faut savoir

Il existe 3 indications de pureté des couleurs :

- **La dominante** : c'est la couleur la plus descendue, c'est-à-dire la moins vive, que l'on trouvera sur la plus grande surface (par exemple : la façade principale du bâtiment).
- **La secondaire** : c'est la couleur moyenne qui va donner de la lumière, de la profondeur, du contraste à votre bâtiment, en utilisant ce ton pour les chaînages, les linteaux et encadrements de fenêtre, soubassements, etc...
- **La tonique** : c'est la couleur la plus vive que l'on va trouver sur la plus petite surface comme par exemple les volets, les ferronneries et les décorations.

Amusez-vous à composer plusieurs mariages, même les plus contraires à vos idées reçues et vous serez étonnés des larges possibilités des palettes proposées !