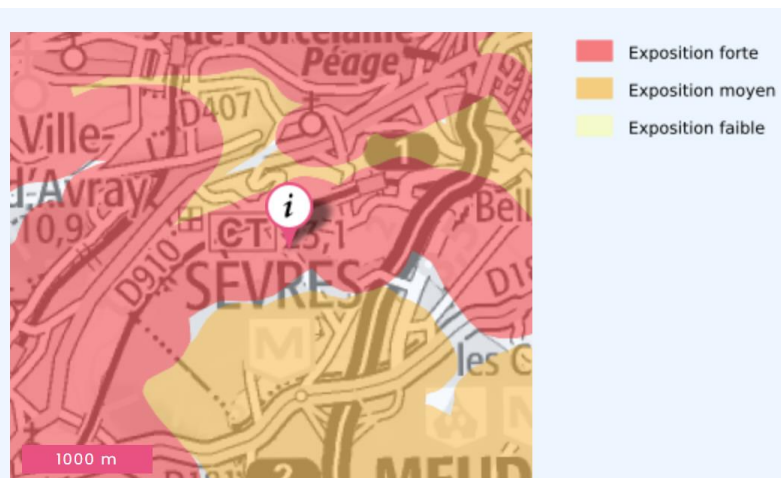


Zonage PLU



Aléa Gonflement retrait des Argiles fort

- Le bien est localisé en zone UR2 du PLU de Sèvres, dont la dernière procédure a été approuvée le 08/03/2022.
- Il est localisé hors secteur de risque de carrières.
- La zone UR2 correspond aux quartiers résidentiels comprenant différentes catégories de constructions : des maisons implantées sur des unités foncières de tailles variables, des villas de villégiature ou hôtels particuliers implantés sur de grandes unités foncières aménagées en jardins ou parc, et de petits immeubles d'habitation implantés de manière diffuse
- Le bien est localisé à proximité immédiate d'un espace boisé classé et est concerné sur la partie sud par des **contraintes de limite des lisières de bois et forêt de 10 mètres**, comptée à partir de la limite de l'EBC, et grève le bien à hauteur de 650 m² environ
- Le bien est localisé en secteur de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5 II 4° désormais codifié à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Zone UR2

Sont interdits :

- Les bâtiments à destination d'exploitation agricole, à destination industrielle, les entrepôts,
- Les exploitations de carrières, les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés,
- L'aménagement de terrains de campings, caravaning, entreprise de cassage de voitures et dépôts de ferrailles....

Sont autorisés :

- Les constructions à destination de commerces, de bureaux et d'artisanat sous réserve de correspondre aux besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune
- L'habitation, l'hébergement, les équipements collectifs
- *En lisière d'espace boisé classé, seules les annexes pour une emprise maximale de 15 m² au sol sont autorisées.*
- *Les opérations de construction de logement comportant plus de 400 m² de surface de plancher et/ou au moins 10 logements doivent comporter au minimum 25 % de logements locatifs sociaux, calculés sur le nombre total de logements (et non pas sur la surface de plancher)*

Implantation des constructions :

- Implantation à minimum 4 m de la voie publique
- Implantation en retrait des limites séparatives pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 20 m :
 - Règle : la distance doit être égale à la hauteur mesurée de la nouvelle construction à l'égout du toit ou à l'acrotère, avec un minimum de 8 m

La distance minimale entre deux constructions non contiguës sur une même parcelle,, mesurée normalement et horizontalement en tout point de la façade, (saillies et balcons exclus), doit être au moins égale :

- A la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (L=H), avec un minimum de 16 mètres, si au moins l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues ;
- A la moitié de la hauteur de la façade la plus haute mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (L=H/2), avec un minimum de 8 mètres, si les façades ne comportent pas d'ouverture, ou comportent uniquement des ouvertures ne créant pas de vues ;
- A la distance entre deux constructions ne peut être inférieure à 8 mètres. Toutefois, entre une construction principale et une construction annexe, la distance ne peut être inférieure à 2,50 mètres.

URBANISME

Zone UR2

Emprise au sol autorisée :

- Pour les premiers 300 m² de terrain : 30 %
- Pour la tranche comprise entre 300 m² et 500 m² : 20 %
- Au-delà de 500 m² de terrain : 10 %
- L'emprise au sol maximum par bâtiment autonome est fixée à 200 m²

Hauteur maximale autorisée : 7 m à l'égout, 10 m au point le plus haut

- Dans le cas de toitures à la Mansart, la hauteur maximale est de 6 m à l'égout et 9,5 m au point le plus haut

Stationnement :

- Pour les constructions de deux logements ou moins : deux places par logement
- Pour les constructions de plus de 2 logements : une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher sans dépasser 1,5 place par logement
- Pour les logements locatifs sociaux : 1 place par logement
- Pour les locaux commerciaux de moins de 150 m² (hors réserve) : pas de norme, autrement une place par tranche de 40 m² entamée avec un minimum de deux places par local
- Pour l'hébergement hôtelier : une place de stationnement par chambre, puis au-delà de 20 chambres, deux places par tranche entamée de 20 chambres.

Espaces verts : la règle la plus sévère s'applique entre 3 m² d'espaces verts pour 1 m² d'emprise au sol et la règle d'espaces verts par tranche.

Sur la superficie du terrain de 3 023 m² nous avons, pour la règle d'espaces verts par tranche, une obligation de $50 \% \times 300 \text{ m}^2 + 60 \% \times (500 - 300 \text{ m}^2) + 70 \% \times (3023 - 500 \text{ m}^2) = \mathbf{2\ 036,3 \text{ m}^2 \text{ d'espaces verts}}$

Cette règle l'emporte sur la règle de ratio Espaces verts / Emprise au sol