

Plan Local
d'Urbanisme
intercommunal

5.1. Règlement pièce écrite



Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Sommaire :

1) Introduction.....	6
1) Champ d'application territorial du PLUi.....	7
2) Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques	7
3) Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	7
4) Articulation du règlement avec les Plans masses	7
5) Articulation du règlement avec les zones UP.....	8
6) Organisation et contenu du présent règlement	8
7) Utilisation du présent règlement	11
2) Lexique	12
3) Dispositions générales.....	33
1) Rappel du code de l'urbanisme.....	34
2) Dispositions applicables aux zones humides.....	35
3) Dispositions écrites	37
4) Dispositions graphiques	46
5) Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions	63
4) Dispositions applicables aux zones Urbaines.....	137
1) Dispositions applicables à la zone U1 (Pavillonnaire)	138
2) Dispositions applicables à la zone U1P (Pavillonnaire patrimonial)	158
3) Dispositions applicables à la zone U2 (Centralités).....	168
4) Dispositions applicables à la zone U3 (Mixtes)	189
5) Dispositions applicables à la zone U4 (Grandes Résidences).....	213
6) Dispositions applicables à la zone U5 (Zones économiques)	229
7) Dispositions applicables à la zone U6 (Zones d'équipements)	240
8) Dispositions applicables à la zone U7 (Infrastructures de transports).....	245
5) Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet)	249
1) ANTONY.....	250
ZONE UPAn1 : Jean Zay	250
ZONE UPAn2 : Antonypole	260
2) BAGNEUX.....	273
ZONE UPBa1 : Mathurins	273
ZONE UPBa2 : Quartier Nord.....	286
ZONE UPBa3 : Croizat-Fortin-Blanchard.....	298
ZONE UPBa4 : Charpentiers	307

ZONE UPBa5 : Abbé Grégoire Mirabeau Montesquieu.....	316
3) BOURG-LA-REINE.....	325
ZONE UPBlr1 : Faiènerie	325
4) CHATENAY-MALABRY	334
ZONE UPCm1 : La Vallée.....	334
ZONE UPCm2 : Cité-jardin	345
ZONE UPCm3 : Sygrie - Démonstrateur écologique.....	360
ZONE UPCm4 : Pharmacie	367
5) CHATILLON	377
ZONE UPCh1 : Les Arues.....	377
ZONE UPCh2 : Gare de Châtillon Montrouge.....	391
6) CLAMART	395
ZONE UPCI1 : Le Nôtre	395
ZONE UPCI2 : Chaumière.....	408
ZONE UPCI3 : Panorama 1.....	421
ZONE UPCI4 : Hunebelle.....	434
ZONE UPCL6a « Entrée de ville avenue Général de Gaulle ».....	440
ZONE UPCL6b « Entrée de ville Bretelle sud »	444
7) FONTENAY-AUX-ROSES	448
ZONE UPFar1 : Les Paradis	448
ZONE UPFar2 : Ilot Lombart	459
ZONE UPFar3 : Panorama.....	467
8) LE PLESSIS-ROBINSON	475
ZONE UPPr1 : Architectes	475
ZONE UPPr2 : Noveos.....	481
ZONE UPPr3 : Rue de Malabry	488
ZONE UPPr4 : Avenue de la Résistance	492
ZONE UPPr5 : La Fontaine du Moulin.....	496
ZONE UPPr6 : Le Plateau	503
ZONE UPPr7 : Pointe de Malabry	510
9) MALAKOFF.....	516
ZONE UPMa1: secteur Larousse.....	516
Zone UPMa2 : Secteur Avaulée	516
Zone UPMa3 : Secteur Colonel Fabien et Frères Vigouroux	516
Zone UPMa4 Barbusse	516
10) MONTROUGE	526

ZONE UPMo1 : Marne Brossolette Verdier.....	526
ZONE UPM2 : Site 1001 Vies angle rue du Poitou/ avenue Jean Jaurès	537
ZONE UPMo3 : Crédit Agricole.....	542
ZONE UPMo4 : Éditions législatives	555
11) SCEAUX.....	561
ZONE UPSc1 Quatre-Chemins	561
ZONE UPSc2 ALBERT 1er	572
ZONE UPSc3 : place du général de Gaulle.....	581
6) Dispositions applicables aux zones naturelles	590

1) Introduction

1) Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de Vallée-Sud, regroupant les villes d'Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, le Plessis-Robinson, Malakoff, Montrouge, Sceaux.

2) Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U) ;
- zones naturelles (N).

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés et aux servitudes ;
- aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- à la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- aux secteurs de projets ;
- à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- à la nature en ville.

3) Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient « thématiques » ou « sectorielles ».

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- Préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- Préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- Renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

4) Articulation du règlement avec les Plans masses

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de Plan masses dont les périmètres sont identifiés sur les *Plan des secteurs de projets et des emplacements réservés*.

Les dispositions du plan masses priment sur les règles de la zone concernée.

5) Articulation du règlement avec les zones UP

La zone UP encadre des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas forcément aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

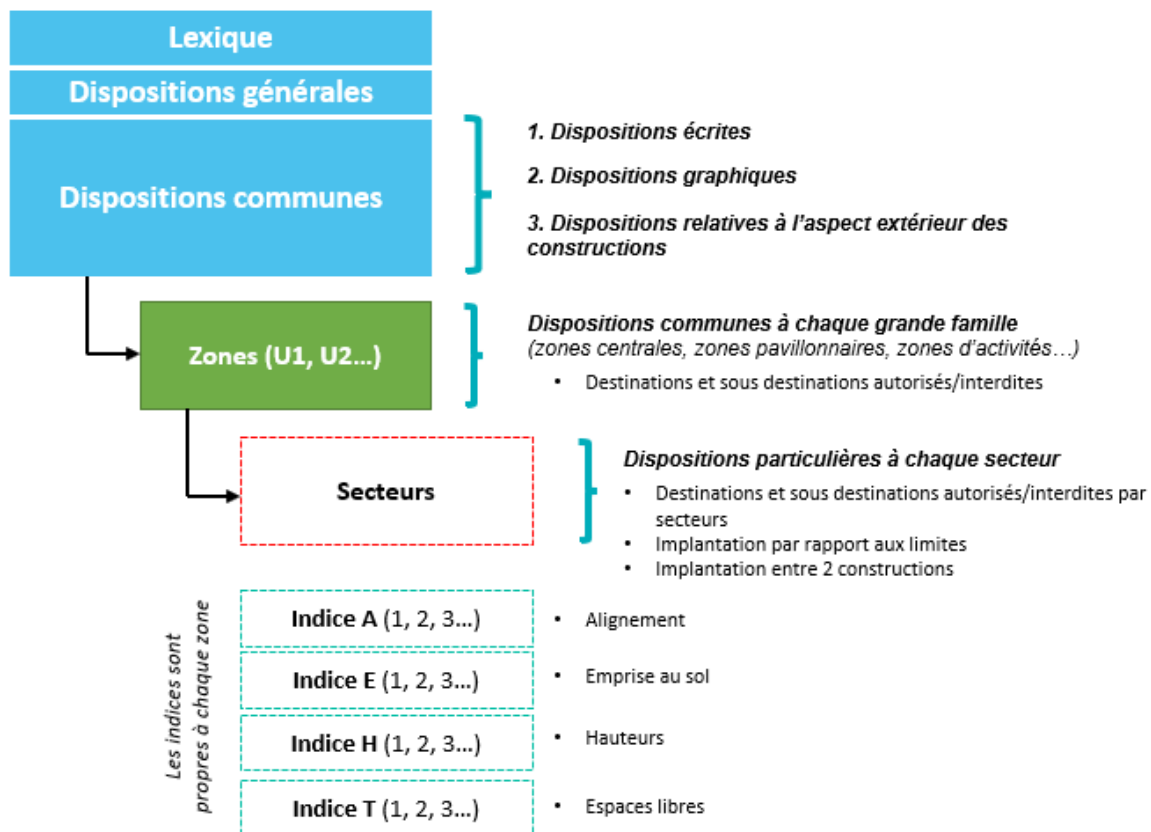
Les dispositions édictées aux sein du *lexique*, des *dispositions générales* et des *dispositions communes en toutes zones* du présent règlement s'appliquent dans les zones UP sauf mention contraire au sein du règlement de la zone UP.

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

6) Organisation et contenu du présent règlement

La structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communes permettant de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse règlementaire à même de conserver les particularismes des règlements existants.

Organisation du règlement écrit :



Partie 2 : Le lexique

Le lexique vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la réglementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul.

Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun.

Partie 3 : Les dispositions générales

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi.

Partie 4 : Les dispositions communes

Les dispositions communes sont des dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi. Elles sont à la fois graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur le plan de zonage) et écrites. Elles abordent les questions transversales liées à la prise en compte des risques, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains, à la mixité sociale et fonctionnelle, à la protection du patrimoine bâti et paysager et à l'aspect extérieur des constructions. **Par soucis de préserver l'identité de chaque commune, ce dernier point est traité à l'échelle de chaque ville dans le règlement.**

Partie 5 et 6 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet) et naturelles

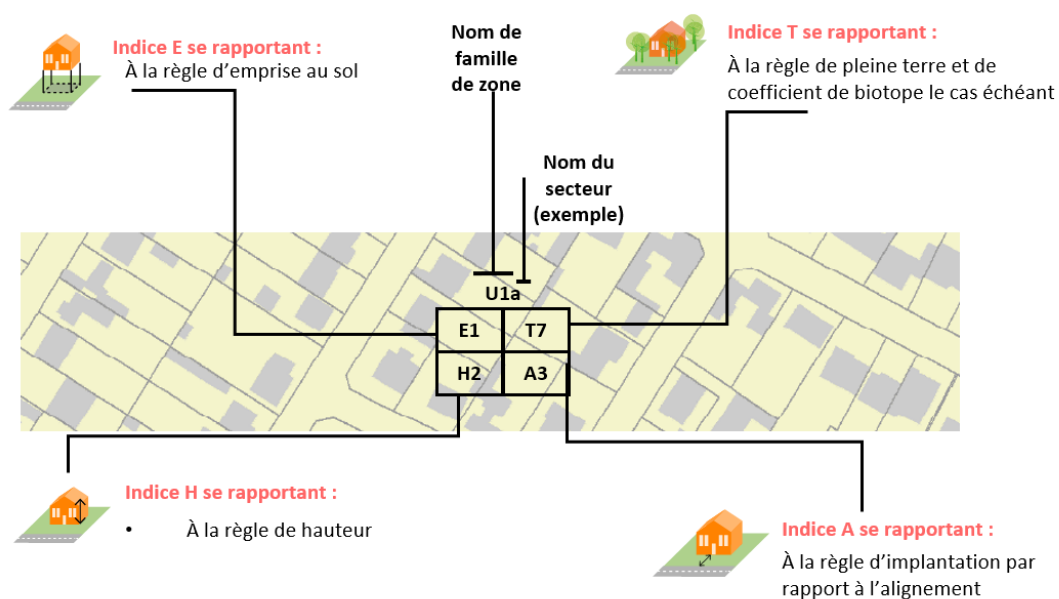
Ce sont les dispositions qui s'appliquent aux zones U1, U2, U3, U4, U5, U6, U7 et N du PLUi.

• Elles se déclinent pour chaque zone en 3 grands chapitres :

- CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITION
- CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES
- CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTION

• Elles comprennent des tableaux d'indices pour :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- L'emprise au sol des constructions et la nature en ville
- La hauteur des constructions
- La pleine terre et les espaces perméables



Organisation du règlement graphique :

Le règlement graphique se compose :

De plans à l'échelle du territoire :

- **6.1 Plan de zonage général** qui comprend :
 - Les limites de zones et les noms de zones et secteurs
 - Les linéaires commerciaux
 - Les dispositions relatives aux formes urbaines (hors linéaires ou secteurs de hauteur)
 - Les périmètres Les périmètres de 500 mètres autour des gares
- **6.13 Plan mixité sociale** qui comprend :
 - Les secteurs de mixité sociale au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme

- Les emplacements réservés pour mixité sociale
- **6.14 Plan risque argiles** qui comprend :
 - Les délimitations des secteurs concernés par le risque argile (fort et moyen)

De plans à l'échelle communale :

- **Le plan de zonage** qui comprend :
 - Les limites de zones et les noms de zones et secteurs
 - Les linéaires commerciaux
 - Les dispositions relatives aux formes urbaines (hors linéaires ou secteurs de hauteur)
 - Les périmètres Les périmètres de 500 mètres autour des gares
 - Les STECAL
- **Le plan des indices** qui comprend :
 - Les limites de zones et les noms de zones et secteurs
 - Les indices applicables pour chaque secteur (pour les zones qui en sont dotées)
 - Les linéaires et secteurs de hauteur
- **Le plan du patrimoine bâti et environnemental** qui comprend (les dispositions peuvent varier selon les communes) :
 - **Les éléments de patrimoine bâti :**
 - Les ensembles bâtis remarquables
 - Les secteurs de vestiges d'ouvrages hydraulique souterrains
 - Les ensembles classés paysagers
 - Les séquences urbaines remarquables protégées
 - Les sentes protégées
 - Les murs, clôtures et portails protégés
 - Les éléments ponctuels de patrimoine bâti avec leur niveau de protection (1, 2, 3)
 - **Les éléments de patrimoine environnemental :**
 - Les espaces boisés classés
 - Les espaces paysager protégés
 - Les espaces paysager protégés des grandes résidences
 - Les espaces paysager protégés des mares et zone humides
 - Les espaces paysagers protégés cultivés et de jardin partagés
 - Les friches écologiques à sauvegarder
- **Le plan des secteurs de projet** qui comprend :
 - Les emplacements réservés
 - Les emplacements réservés pour mixité sociale
 - Les délimitations des secteurs de plan masse
 - Les délimitations des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle (communale et trancommunale)
 - Les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- **Le plan des typologies de logement à Fontenay aux Roses** qui comprend :
 - La délimitation des secteurs ou la taille des logements est règlementée
- **Les secteurs de plan masses :**
 - 6.2.d : Antony : Croix-de-Berny
 - 6.2.e : Antony : Noyer Doré
 - 6.3.d : Bagneux : APIM
 - 6.3.e : Bagneux : ZAC Moulin Blanchard
 - 6.5.d : Châtenay-Malabry : Petit Châtenay
 - 6.5.e : Châtenay-Malabry : Pointe Vallée
 - 6.5.f : Châtenay-Malabry : Saclay
 - 6.7.d : Clamart : Chaumière
 - 6.7.e : Clamart : entrée de Ville Bretelle Sud
 - 6.7.f : Clamart : Entrée de Ville avenue du Général De Gaulle
 - 6.9.d : Le Plessis Robinson : rue de Malabry
 - 6.9.e : Le Plessis Robinson : Avenue de la résistance
 - 6.11.d : Montrouge : Editions législatives
 - 6.11.e : Montrouge : Crédit Agricole
 - 6.11.f : Montrouge : Marne Brossolette
 - 6.11.g : Montrouge : 1001 Vies

- 6.11.h : Montrouge : Auger
- 6.12.d : Sceaux : Albert 1^{er}
- 6.12.e : Sceaux : Mairie
- 6.12.f : Sceaux : Pépinière
- 6.12.g : Sceaux : Robinson
- 6.12.h : Sceaux : Quatre Chemin

7) Utilisation du présent règlement

1. Identification des dispositions du règlement graphique (Ces dispositions priment sur les dispositions écrites) :

- **Identification de la zone et du secteur** dans lequel se situe le terrain concerné en consultant **le plan des indices** de la commune concernée ; Se référer ensuite au **présent règlement** pour identifier les dispositions écrites qui s'appliquent.
- Consultation **des plans du règlement graphique** pour identifier si le terrain est concerné par une disposition spécifique (*voir liste ci-dessus*).
- Si c'est le cas, se référer à la partie **4.2 Dispositions applicables en toutes zones / Dispositions graphiques** qui précise les dispositions qui s'imposent.
- Identification de l'éventuel périmètre d'une **OAP sectorielle**.
- Identification de l'éventuel périmètre d'un **secteur de plan masse**. Si besoin, consultation **des plans masses du règlement graphique**

2. Application des dispositions du règlement écrit :

- Le lexique du PLUi qui précise les définitions et les modes de calcul pour l'application des règles (**Partie 2 du règlement**)
- Les dispositions communes (**Partie 3** du règlement)
- Les dispositions applicables en toutes zones / Dispositions écrites (**Partie 4.2** du règlement)
- Les dispositions applicables en toutes zones / Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions de la commune concernée (**Partie 4.3** du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (**Parties 5 et 6 du règlement**). *Si le terrain se situe au sein des zones U (hors zone UP), identification des indices relatifs au secteur concerné qui renvoient aux règles des différents articles.*

3. Application des orientations des OAP (ces orientations s'appliquent en plus des dispositions du présent règlement dans un rapport de compatibilité).

- Consultation des OAP « thématiques »
- Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :
 - Consultation des orientations de l'OAP sectorielle concernée.

5. Cas particulier des zones de projet (UP).

- Au sein des zones UP, des dispositions particulières peuvent s'appliquer. **Les dispositions de la zone UP priment sur les dispositions applicables** à toutes zone et aux définitions du lexique.

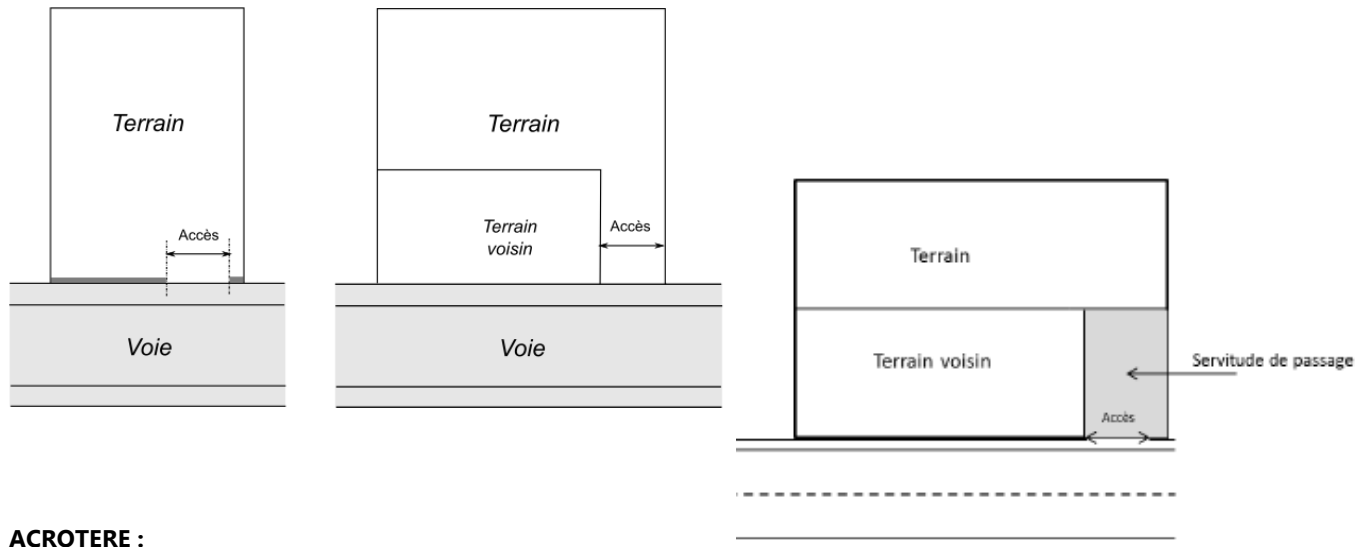
2) Lexique

Les définitions ci-dessous s'applique à toutes les zones sauf dans les zones UP lorsqu'une définition spécifique est rédigée.

En cas de divergences d'écriture entre le lexique et le règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

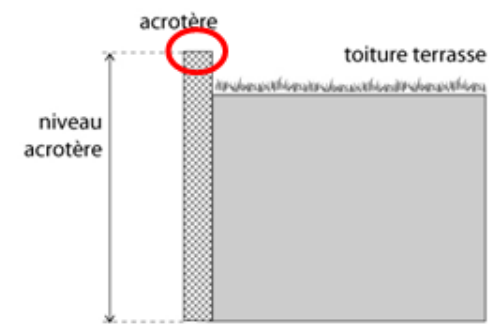
ACCES :

L'accès correspond, selon les cas, au linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.



ACROTÈRE :

Elément de façade, situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.



AFFOUILLEMENT :

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 m.

ALBEDO :

L'effet d'albédo est la capacité d'une surface à réfléchir l'énergie solaire. Plus la surface est claire, plus l'albédo est élevé.

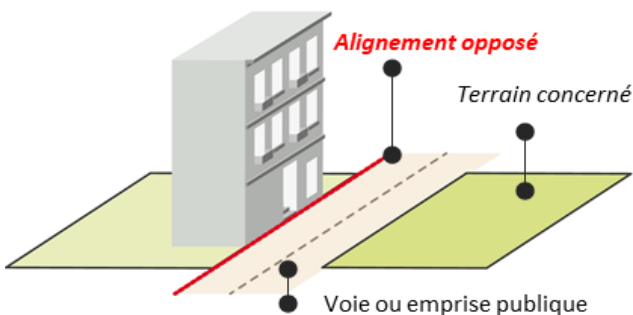
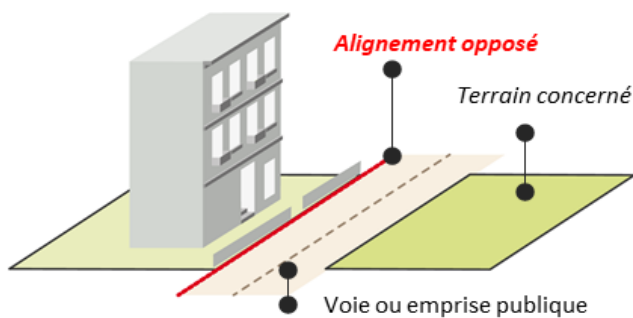
ALIGNEMENT :

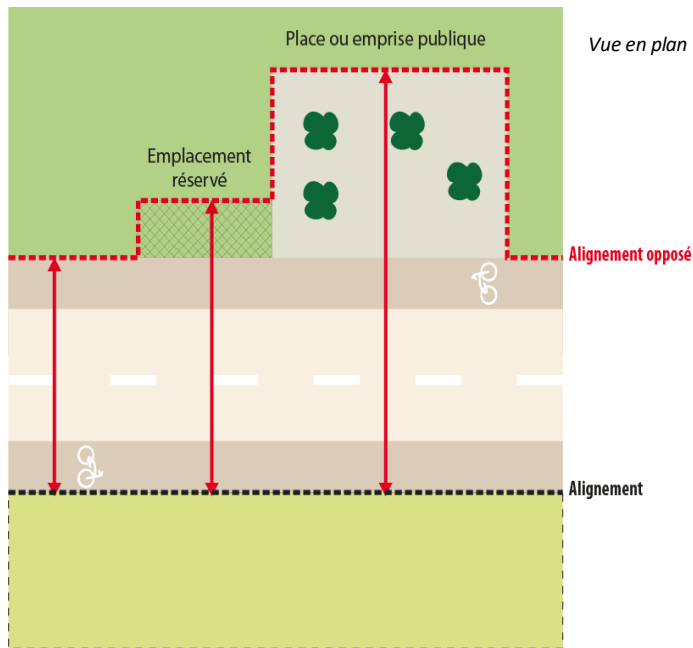
L'alignement est la limite entre la voie publique ou privée ouverte à la circulation ou l'emprise publique et la propriété riveraine. Il peut s'agir d'un alignement actuel ou futur dans le cadre d'un projet d'élargissement ou de création de voie ou d'emprise publique (par exemple un emplacement réservé, un plan d'alignement ou une ZAC).

ALIGNEMENT OPPOSE :

L'alignement opposé est la limite entre la voie ou l'emprise publique (ou la limite qui s'y substitue) jouxtant le terrain concerné par l'application de la règle et le terrain situé de l'autre côté de la voie ou emprise publique en question.

Lorsqu'une création ou une modification est prévue, notamment un élargissement de voies ou d'emprise publique, l'alignement opposé projeté se substitue à l'alignement existant pour l'application des règles de l'article 2.1 du présent règlement.





ARBRE A GRAND DÉVELOPPEMENT :

Est considéré comme arbre à grand développement, un arbre qui répond à terme aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres

ARBRE A DÉVELOPPEMENT MOYEN :

Est considéré comme arbre à développement moyen, un arbre à terme qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure à 1 mètre lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure à 8 mètres et inférieure à 15 mètres.

ARBUSTE :

Est considéré comme arbuste, un arbre dont la hauteur à maturité est inférieure à 8 mètres.

ATTIQUE :

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une construction et situés en retrait par rapport à au moins une façade du niveau directement inférieur de la construction. Cette définition est complétée dans Les prescriptions portant sur les qualités urbaines et architecturales définies dans le chapitre 3.3 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

BAIE :

Ouverture dans un mur ou un toit qui permet de voir à l'extérieur ou qui laisse passer la lumière et l'air.

Ne sont pas considérées comme baies :

- Les châssis fixes associés à un verre translucide ;
- Les portes (à l'exclusion des portes fenêtrées) ;
- Les jours de souffrance.
- Les ouvertures en toiture et dont le bas de l'ouverture est à plus de 1,90 m au-dessus du plancher

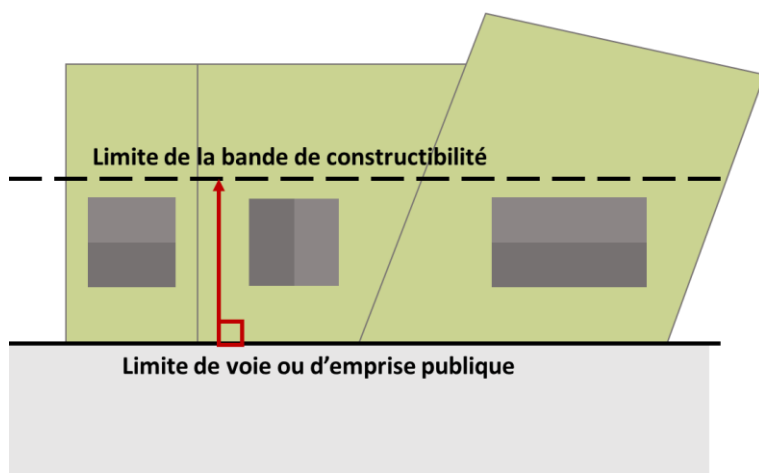
Les pavés de verres sont des éléments de construction et ne sont pas des baies.

BALCON :

Plateforme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE :

La bande de constructibilité correspond à la partie de l'unité foncière entre l'alignement et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier sauf disposition graphique.

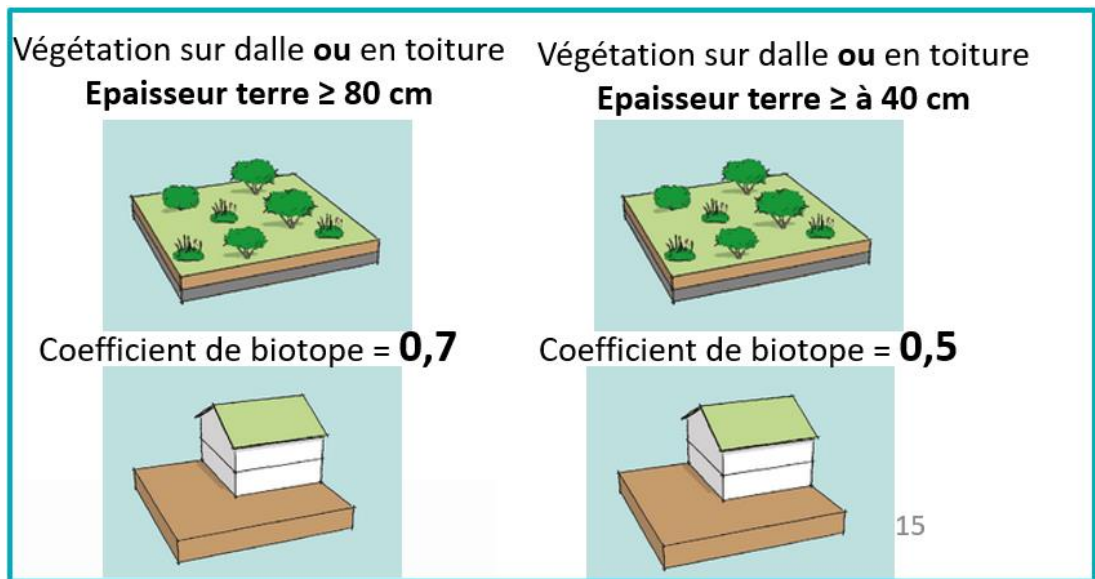


COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) :

Le coefficient de biotope par surface est le coefficient de pondération permettant de moduler l'apport des aménagements végétalisés en termes de biodiversité, de gestion des eaux de pluie ou de lutte contre les effets des îlots de chaleur, selon la nature de l'aménagement.

Le coefficient de biotope est réparti de la façon suivante :

Pleine Terre	Espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 80 cm	Espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 40 cm
1	0,7	0,5



Mode de calcul :

- 10 m² d'espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 80 cm comptent pour 7 m² de pleine terre ;
- 10 m² d'espaces végétalisés sur dalle présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 40 cm comptent pour 5 m² de pleine terre ;

Un espace végétalisé est un espace planté à ciel ouvert sur dalle ou toiture. Les espaces végétalisés sont constitués de terre végétale ou de substrat, recevant des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Pour être compatible en tant qu'espace végétalisé, cet espace doit être constitué d'une épaisseur de substrat supérieure à 40 cm.

CONSTRUCTION :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION CONTIGÜË :

Les constructions sont contiguës lorsqu'une façade, un pignon sont, en tout ou partie, directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément décoratif ne constituent pas des constructions contiguës.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite (justifications à l'appui) ou datant d'avant la loi du 15 juin 1943, et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONSTRUCTION ANNEXE :

La construction annexe est une construction dont l'usage **est lié et complémentaire à la destination de la construction principale** sans qu'elle puisse être utilisée en tant qu'autre destination. Exemples : abris de jardin, garage, remise, local deux roues.

PETITE ANNEXE :

Sont considérées comme de petites annexes les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- Présentant une hauteur maximale de 2,60 mètres,
- Présentant une emprise au sol maximale de 7 m²,
- *Exemples de petites annexes : abris de jardin, locaux techniques...*

GRANDE ANNEXE :

Sont considérées comme de grandes annexes les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- Présentant une hauteur maximale de 3 mètres
- Présentant une emprise au sol maximale de 20 m².
- Une construction non contiguë à une construction principale
- *Exemples de grandes annexes : garages, locaux techniques...*

Au sens du présent règlement, les piscines ne sont pas identifiées comme des constructions annexes. (cf. définition « piscine » ci-après), mais comme des installations annexes.

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

La liste des destinations et sous-destinations est extraite du code de l'urbanisme. En cas d'évolution, ce dernier prime sur les définitions ci-dessous.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
HABITATION	
Logement	
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette sous-destination.	<p>Inclut :</p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaires, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13).</p> <p>Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</p>
Hébergement	
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	

Artisanat et commerce de détail	
La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.	Inclut les commerces de détail, notamment les épicerie, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ». Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente ou de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).
Restauration	
La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
Commerce de gros	
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes constructions destinées à la vente entre professionnels.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	
La sous-destination « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	Inclut : Les constructions où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.) Toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.
Hôtel	
La sous-destination "hôtel" recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Inclut tous les hôtels et toutes les constructions démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
Autres hébergements touristiques	
La sous-destination "autres hébergements touristiques" recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
Cinéma	
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	
La sous-destination "industrie" recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et	Constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).

manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous- destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.	
Entrepôt	
La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
Bureau	
La sous-destination "bureau" recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.	Constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
Centre de congrès et d'exposition	
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.	Constructions de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	
La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.	<p>Constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.</p> <p>Constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</p> <p>Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</p>
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.	<p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</p> <p>Constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, locaux techniques nécessaires comme els transformateurs électriques, etc.</p>
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.	Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).
Salles d'art et de spectacles	
La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.	Salles de concert, théâtres, opéras, etc.
Équipements sportifs	
La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.	<ul style="list-style-type: none"> - Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...) - Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).
Lieux de culte	
La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
Autres équipements recevant du public	
La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples...) pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES	
Exploitation agricole	
La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.	Toute construction concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
Exploitation forestière	
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

Meublés de tourisme :

Les meublés de tourisme sont des villas, maisons, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Pour l'application du règlement, les meublés de tourisme relèvent de la sous-destination* Autres hébergement touristiques, à l'exclusion de ceux à usage d'habitation offerts à la location moins de cent vingt jours au cours d'une même année civile, qui relèvent de la sous-destination Logement.

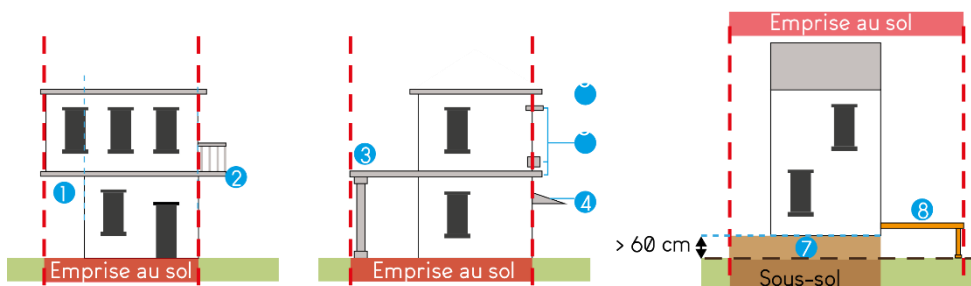
EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que :

- les piscines
- les pergolas couvertes, soutenues et fixes

Toutefois en sont exclus :

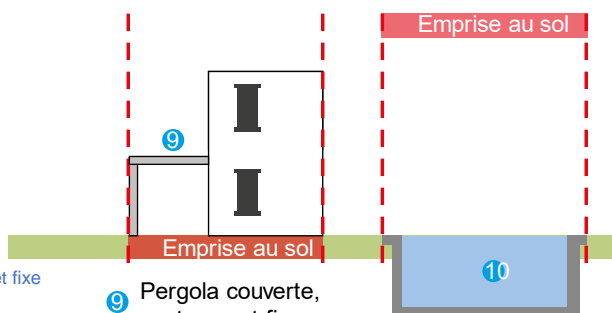
- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- les balcons,
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux,
- les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- les isolations thermiques par l'extérieur de 50 cm maximum sur les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX),
- les mobiliers d'habillage pour conteneurs de déchets,
- les sous-sols, terrasses, perrons, escaliers, margelles de piscines et les éléments d'infrastructure ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres.



- ① Surplomb
- ② Balcon
- ③ Débord de toiture soutenu
- ④ Marquise
- ⑤ Elements de modénature
- ⑥ Débord de toiture non soutenu
- ⑦ Débord de sous-sol au dessus du terrain
- ⑧ Terrasse > 60cm



Pergola couverte, soutenue et fixe



- ⑨ Pergola couverte, soutenue et fixe
- ⑩ Piscine

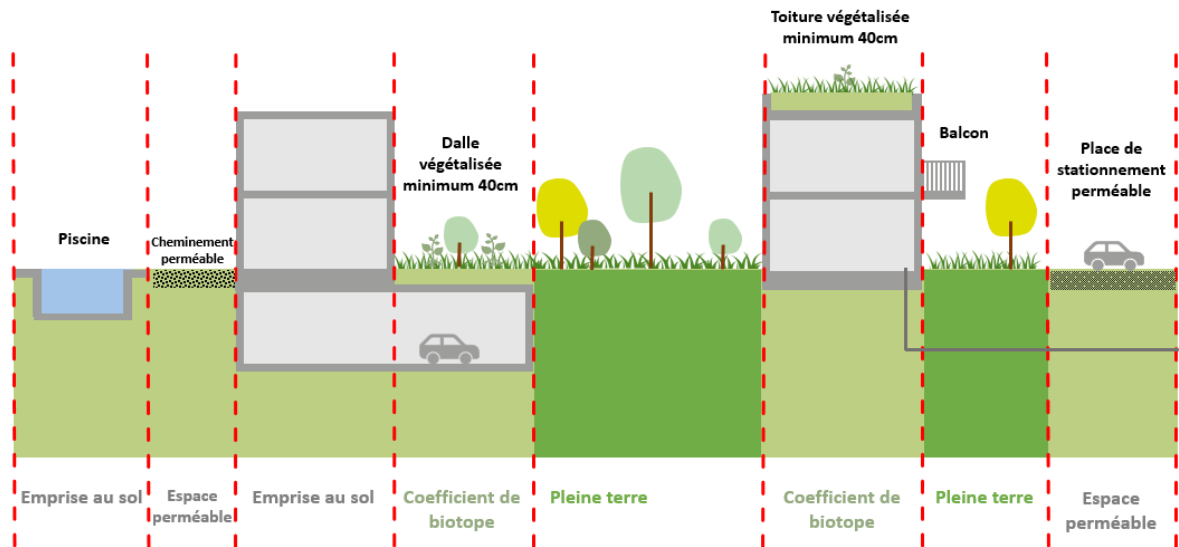
ESPACE VERT DE PLEINE TERRE :

Un espace vert de pleine terre est un espace libre, végétalisé et non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les terrasses,
- les piscines,
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement,

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.



ESPACE PERMEABLE :

Un espace perméable est un espace libre, non végétalisé, non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

- Les revêtements de voies et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon)
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois, etc.



Gravillon



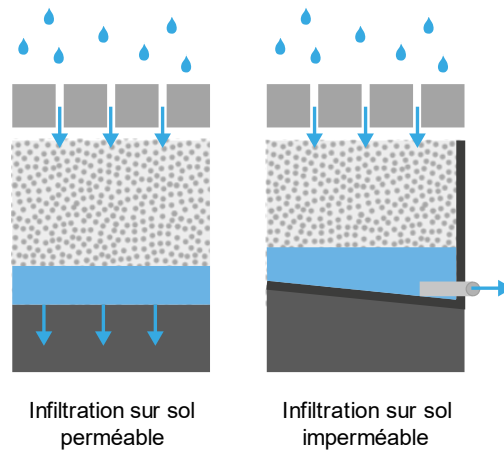
Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois



EXHAUSSEMENT :

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m² et si sa hauteur excède 2 mètres.

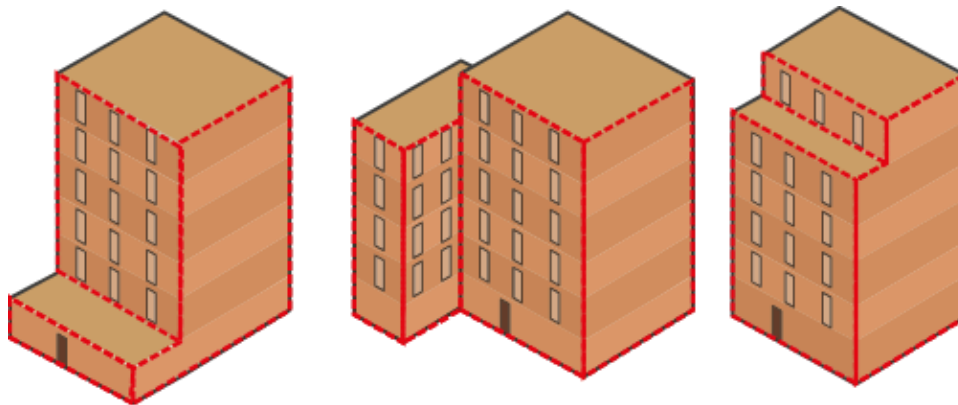
EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement d'une construction. L'extension est horizontale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Si l'extension est supérieure à 100 % de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de la construction existante, les parties nouvellement créées seront considérées comme des constructions neuves et, à ce titre, devront respecter les règles applicables aux constructions neuves.

FACADE :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction et dépourvue d'angle. Un mur-pignon est une façade.



 *Exemple de façade*

HAUTEUR :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux et après travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère (dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique).

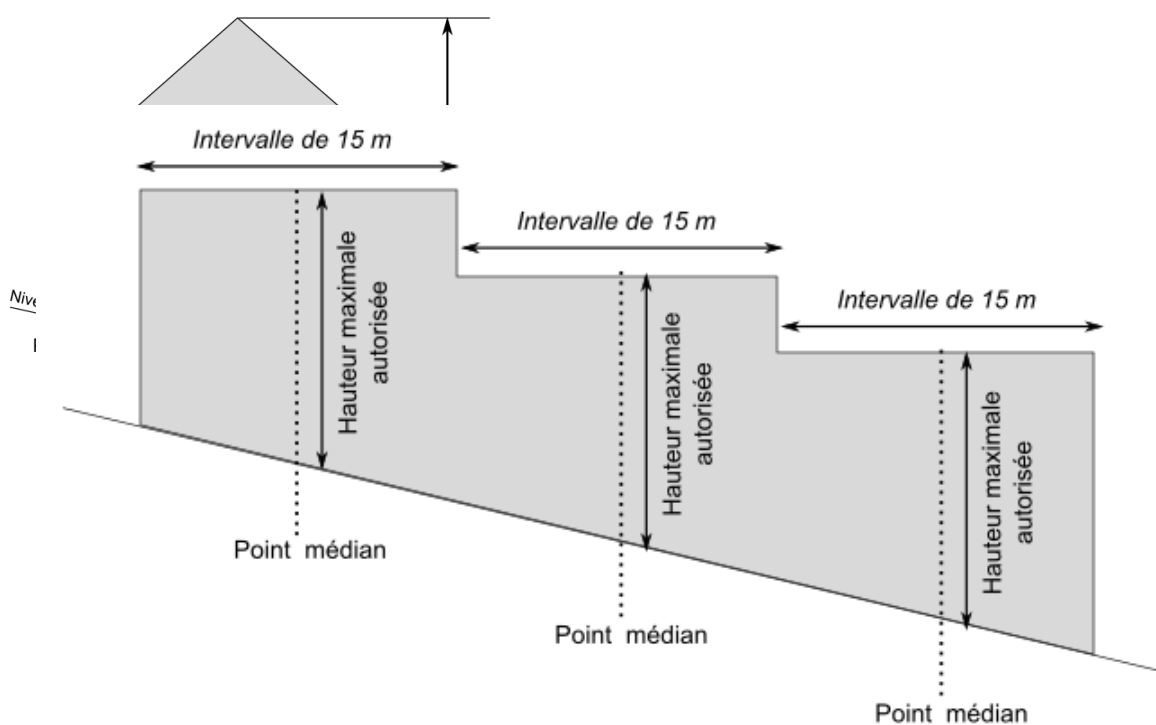
Les installations techniques et les garde-corps sont exclus du calcul de la hauteur dans une limite fixée dans le chapitre 3.3 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Pour les toitures-terrasses végétalisées la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères.

Cas d'un terrain en pente (de plus de 8%) :

Sur les terrains en pente, les façades ou pignons des bâtiments sont divisées pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux au milieu de la section.

La hauteur maximale de chaque section doit s'inscrire dans le gabarit dessiné perpendiculairement à la hauteur maximale prise au point médian.

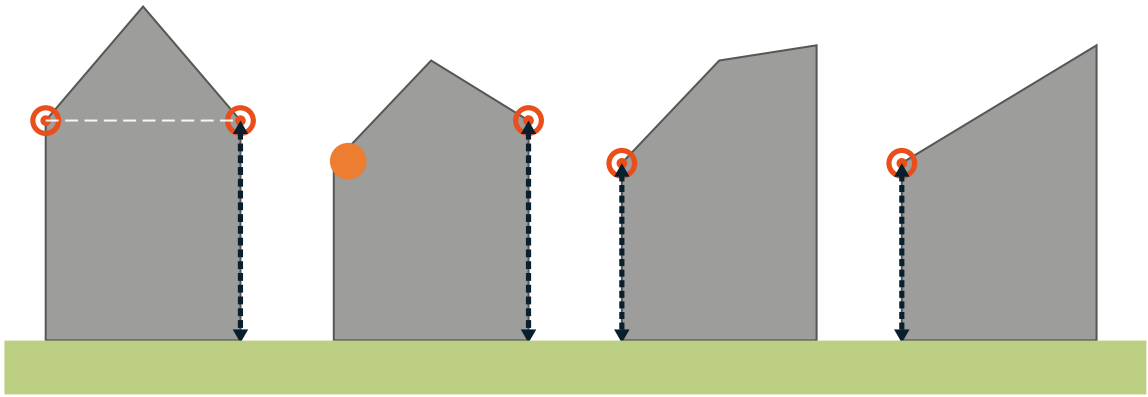


HAUTEUR DE FAÇADE :

La hauteur de façade est comptée depuis le terrain avant travaux et après travaux, au nu de la façade, jusqu'à l'égout du toit ou le sommet de l'acrotère.

EGOUT DU TOIT :

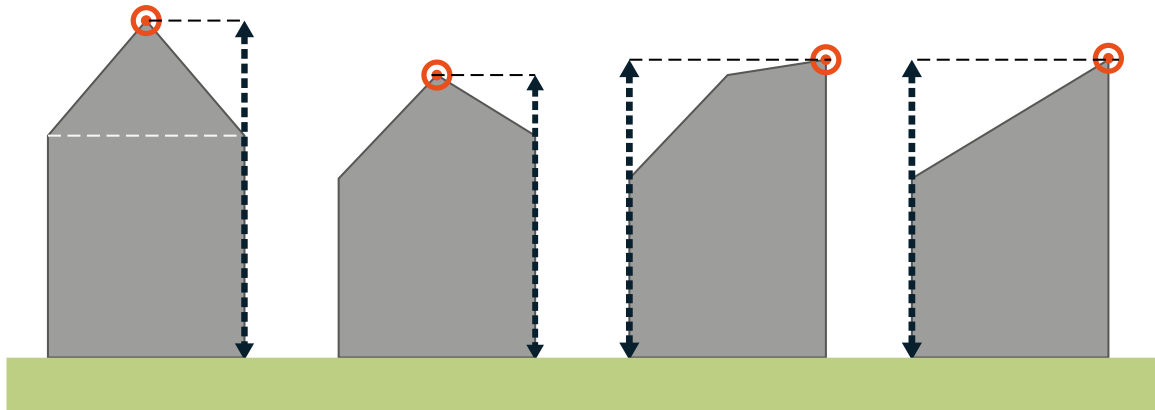
L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture constitue la partie basse du toit ou des pans de toiture.



⊙ Égout du toit

FAITAGE :

Le faitage correspond au sommet des pans d'une toiture.



○ Faîtage

INSTALLATION TECHNIQUE :

Ensemble des objets, appareils, dispositifs, éléments mis en place de manière fixe liés à la construction mais ne constituant pas une construction ni un aménagement tel que les appareils de refroidissement ou de chauffage (climatiseurs, pompe à chaleur, ...), antennes, éoliennes, édicules d'ascenseur...

JOUR DE SOUFFRANCE : les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, situées à plus de 1,90 m de hauteur en étage et 2,60 m en rez-de-chaussée, sans permettre le regard.

LIMITES SEPARATIVES :

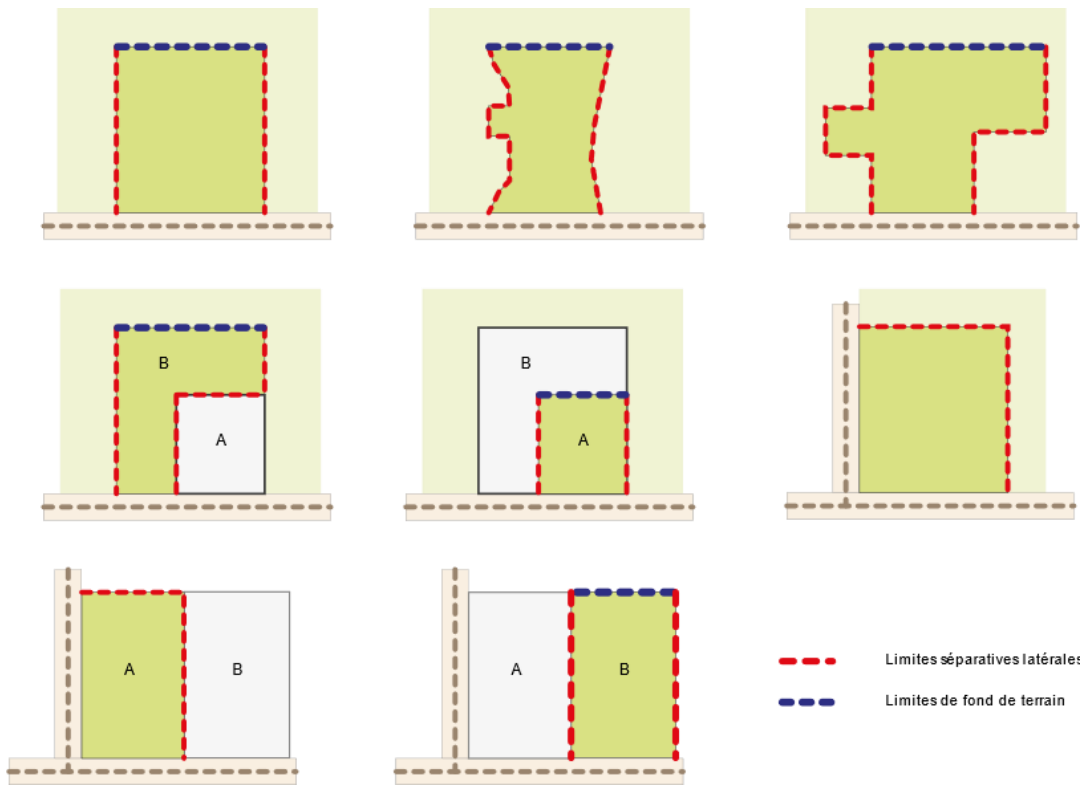
Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'unité foncière de la construction, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limites séparatives latérales :

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la voie ou emprise publique, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

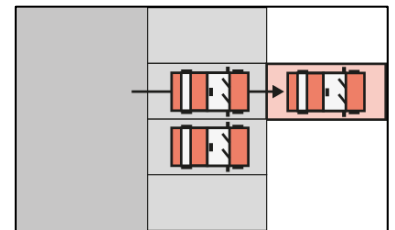
Les limites de fond de terrain :

La limite de fond de parcelle correspond à la limite autre que l'alignement et les limites séparatives latérales. Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



PLACE COMMANDEE :

Une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de dégagement mais en passant par une autre place de stationnement. Ces places commandées ne peuvent être prises en compte que sous réserve qu'elles soient exclusivement affectées à un seul logement.



PISCINE :

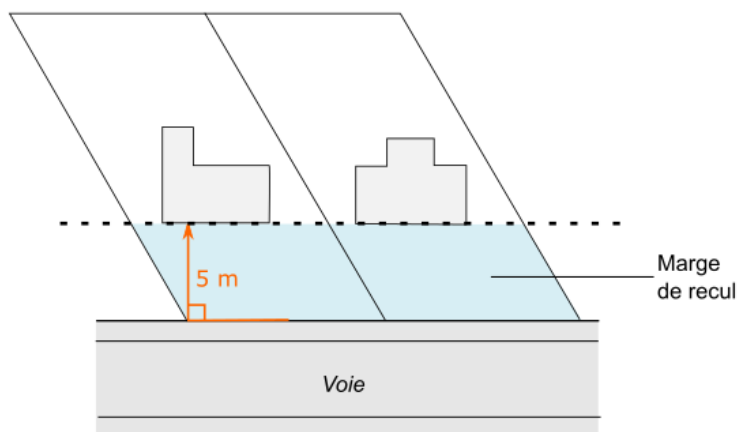
Une piscine est bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. La piscine génère de l'emprise au sol.

RECU :

Le recul est la distance mesurée horizontalement en tout point séparant une construction de l'alignement. Il se mesure perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

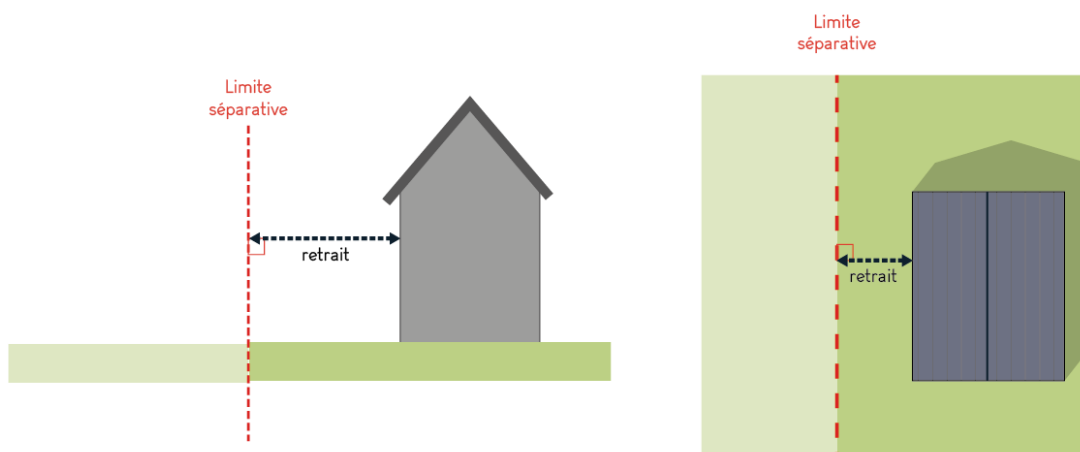
A l'intérieur de la marge de recul (espace situé entre l'alignement et le recul minimum imposé) sont autorisés à condition de ne pas générer d'emprise au sol :

- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les modénatures ;
- Les débords de toiture ;
- Les saillies dans les limites fixées au sein du règlement.



RETRAIT :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la façade (saillies comprise) séparant la construction d'une limite séparative latérale ou de la limite de fond de parcelle, exceptions faites des modénatures, débords de toiture, constructions en sous-sol, éléments inférieurs à 60 cm d'épaisseur par rapport au terrain naturel (TN).



SAILLIE :

Sont considérées comme des saillies, les éléments de construction en surplomb, en avant du nu de la façade (balcons, bow-windows).

STRATES DE VEGETATION :

Désigne les différents niveaux atteints par le feuillage des végétaux :

- Strate arborée : strate composée des arbres de grand et moyen développement ;
- Strate arbustive : strate composée des arbustes ;
- Strate herbacée : strate composée des prairies, couvre-sol, gazons...

SURELEVATION :

La surélévation consiste en un agrandissement d'une construction existante. La surélévation est verticale et doit présenter un lien avec la construction existante.

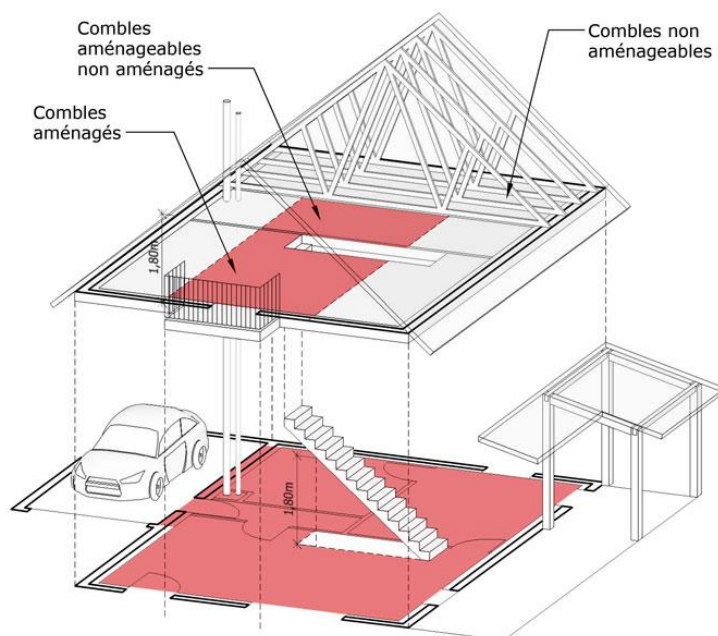
SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cette définition est issue du code de l'urbanisme. En cas d'évolution de l'article du code de l'urbanisme, ce dernier prime sur cette définition.

SURFACE DE PLANCHER



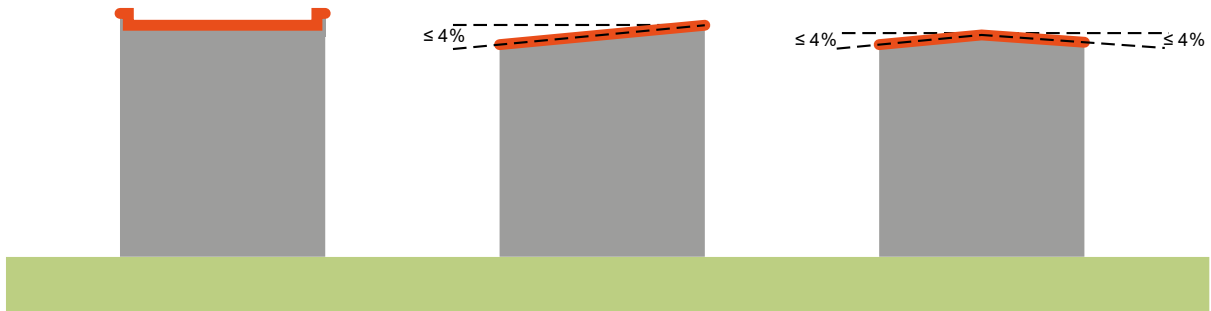
TERRAIN NATUREL OU AVANT TRAVAUX :

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la construction à la date de la demande.

TOITURE :

Parties supérieures des éléments de construction servant de couverture et d'étanchéité.

TOITURE-TERRASSE : couverture quasiment plate, ne comportant que de légères pentes ($\leq 4\%$) permettant l'écoulement des eaux.



— Exemples de toitures terrasses

Toiture à pente : couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.



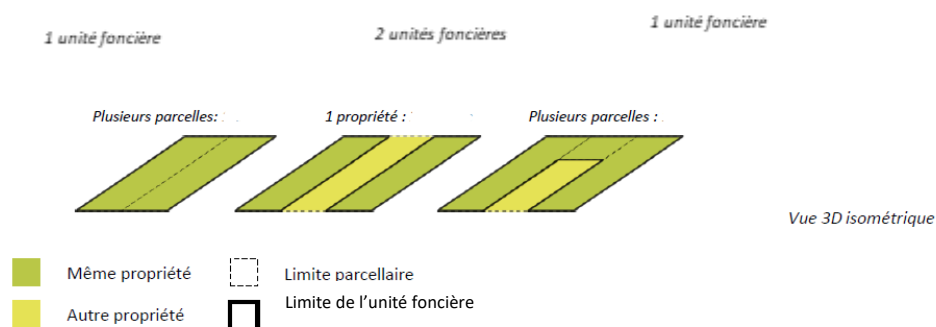
— Exemples de toitures à pente

Toiture à la Mansart : Le mansart est un comble brisé dont chaque versant a deux pentes et dont le degré d'inclinaison minimal par rapport au nu vertical de la façade est défini dans les cahiers communaux.



— Toiture à la mansart

UNITE FONCIERE : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

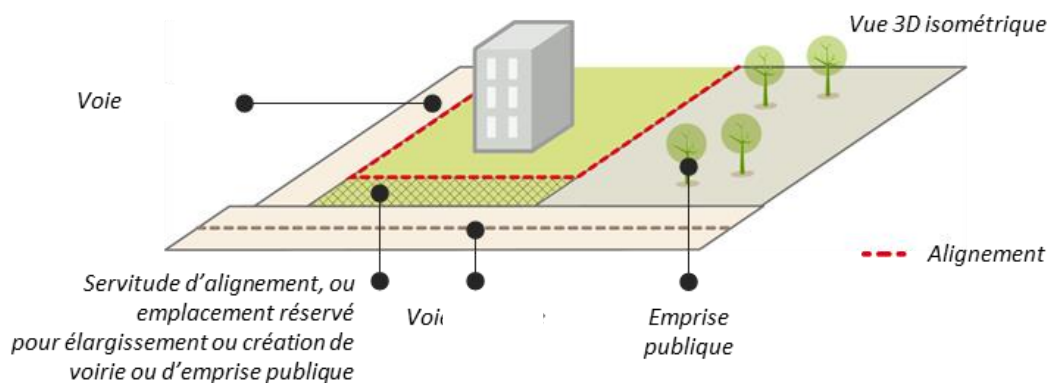


EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES :

Les voies :

- doivent être ouvertes à la circulation ;
- recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces extérieurs ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques.



3) Dispositions générales

1) Rappel du code de l'urbanisme

a. Reconstruction à l'identique :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

b. Adaptations mineures :

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Article L152-3 du Code de l'urbanisme.

Il ne sera pas exigé de pleine terre pour les évolutions des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

c. Impossibilité de réalisation d'aires de stationnement :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

d. Autres dispositions générales liées aux obligations en matière de stationnement :

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151-34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

2) Dispositions applicables aux zones humides

a. Dans les zones humides avérées, inventoriées au SAGE de la Bièvre et identifiées au plan de zonage :

Se reporter au règlement de la zone N1.1.

b. Dans les zones humides non avérées et non inventoriées au SAGE de la Bièvre :

Conformément au SAGE de la Bièvre, tout nouveau projet urbain de construction ou de rénovation instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (notamment permis de construire ou d'aménager), dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m² et portant sur une zone humide d'une surface supérieure à 30 m² non inventoriée au SAGE de la Bièvre, s'assure dans ses études préalables, de la délimitation des zones humides sur le terrain d'assiette du projet et de ses caractéristiques conformément aux articles R.214-6, R.211-108, du code de l'environnement.

Les projets pourront s'appuyer notamment sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France de la DRIEAT (classe A – zones humides avérées et classe B – probabilité importante) et retranscrite dans l'Etat Initial de l'Environnement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Environnement du PLUi, ou sur tout autre diagnostic plus précis qui pourrait être réalisé.

En application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais et les drainages.

En cas de dérogation au principe de protection stricte des zones humides (règle n°2 du SAGE), il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'Environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis dispositions du SAGE Bièvre et à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'Environnement lorsque la zone humide impactée est supérieure à 1 000 m², qui préconisent que dans le cas où les mesures d'évitement et de réduction n'ont pas permis d'éviter un impact résiduel, la Commission Locale de l'Eau oriente les pétitionnaires vers des zones diagnostiquées comme dégradées et pouvant être restaurées, valorisées ou aménagées (renaturation, entretien, reméandrage, effacement d'ouvrages, aménagements écologiques d'ouvrage, restauration, création ou réhabilitation d'anciennes zones humides...) dans le cadre de mesures compensatoires. Les mesures compensatoires doivent permettre d'atteindre l'objectif de zéro perte nette de surface de zones humides sur le bassin versant de la Bièvre.

3) Dispositions écrites

a. Aléa Retrait gonflement des argiles

A l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le plan 6.14 risque retrait-gonflement des argiles, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir des modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque. Dans ces secteurs, il conviendra de rechercher et d'adopter toutes les solutions possibles permettant de minimiser le rejet au réseau et a minima de garantir l'absence de rejet des pluies courantes (pluies de 10 mm en 24 heures). Le rejet de l'excédent pourra alors être raccordé au réseau d'assainissement ou dans les eaux superficielles conformément aux limitations de débit fixées aux valeurs suivantes par le règlement d'assainissement territorial (2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire) ou départemental.

b. Carrières

Les dispositions de l'arrêté préfectoral valant de Plan de Prévention des Risques (PPRN) lié à la présence d'anciennes carrières (qui concerne toutes les communes à l'exception de Bourg-la-Reine et le Plessis-Robinson) devront être prises en compte.

Dans les secteurs concernés par les anciennes carrières (les secteurs concernés par les zones d'aléas sont localisés en annexe du présent règlement) :

Rappel : A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, définie par l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et aux dispositions des plans de prévention des risques naturels lorsqu'ils existent.

- **En zone d'aléa très fort :**
 - **Les constructions nouvelles sont interdites** en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).
 - Les constructions nouvelles sont autorisées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques ;
 - Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques;
 - Les reconstructions à l'identique de constructions existantes après sinistre sont autorisées.
 - **Les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics** ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques sont autorisés.
 - Dans toutes les zones d'aléa :
 - La réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdit ;
 - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.
- **Dans toutes les zones d'aléa :**
 - La réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdit ;
 - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

c. Risque inondation par remontée de nappe

Il convient de se reporter à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Environnement dont les dispositions s'appliquent dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

d. Division de terrain en vue de construire

- a. Au sein de la zone U1, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (art. R151-21 3 du Code de l'Urbanisme).
- b. Au sein des autres zones urbaines, cette disposition ne s'applique pas sauf en zone UP lorsque cela est mentionné.

e. Stationnement

A - Dispositions générales pour les véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation.

En zones N et U6

- Le stationnement n'est pas réglementé.

En zones UP

- Des dispositions particulières peuvent s'appliquer nonobstant les dispositions suivantes.

Dans les autres zones :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Dans le cas d'une création de logement, les normes applicables sont celles indiquées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminée en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.
- Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.
- Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la Surface de plancher, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces pour les voitures, 9m² pour les deux-roues à moteur, 5m² pour les vélos cargos, 3m² pour les cycles

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.

A Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, et Malakoff

Dans le cas de la création de plus de 2 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit ou en sous-sol.

A Clamart, Montrouge, Sceaux et Le Plessis-Robinson

Dans le cas de la création de plus de 2 places de stationnement, la totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans un volume construit.

Changement de destination :

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

Réhabilitation de bâtiments sans changement de destination :

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise, dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas de d'augmentation du nombre des logements ou bien de besoins nouveaux induits par l'opération.

Conformément aux dispositions de l'article L151-36-1 du CU, "l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire.

Places commandées :

Les places commandées sont autorisées mais ne rentrent pas dans le calcul du nombre de places imposé par le présent règlement, en dehors des zones U1d, U1g et à Châtillon, où ces places entrent dans le calcul du nombre de place.

Mode de calcul des places de stationnement :

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5.
- Toute tranche commencée est due.

DESTINATION	Sous-destination	Au sein des périmètres de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet	Hors périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet
HABITATION	Logement	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none">• A Malakoff, 0,5 place minimum par logement• A Montrouge, 0,7 place minimum par logement• A Sceaux, 1 place minimum par logement sauf pour les logements de moins de 30 m² de surface de plancher pour lesquels il n'est pas exigé de place de stationnement.• A Antony, Châtenay-Malabry, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Plessis-Robinson, Bagneux, Clamart, Bourg-La-Reine, 1 place minimum par logement <p>Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement Sauf à Montrouge où il est exigé 0,25 place par logement au-delà de 16 logements</p> <p>Pour les deux-roues motorisés, il est exigé 1 place minimum pour 10 logements.</p>	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none">• A Malakoff, 0,5 place minimum par logement• A Montrouge, 0,7 place minimum par logement• A Bagneux, Bourg-la-Reine, Clamart, Châtillon (hors U1) 1 place minimum par logement• A Sceaux, 1 place minimum par logement sauf pour les logements de moins de 30 m² de surface de plancher pour lesquels il n'est pas exigé de place de stationnement.• A Antony, Châtenay-Malabry, Châtillon (en zone U1 uniquement), Fontenay-aux-Roses et le Plessis-Robinson : 1,5 place minimum par logement

DESTINATION	Sous-destination	Au sein des périmètres de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet	Hors périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet
			<p>Pour les logements sociaux ou intermédiaires il est exigé 0,5 place minimum par logement pour les villes de Malakoff, Montrouge, Bagneux, Bourg-la-Reine, Clamart, Sceaux, Châtillon, Fontenay-Aux-Roses</p> <p>Pour les logements sociaux ou intermédiaires il est exigé 1 place minimum par logement pour les villes de Antony, Châtenay-Malabry et Plessis-Robinson</p> <p>Pour les deux-roues motorisés, il est exigé 1 place pour 10 logements.</p>
	Hébergement	<p>Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum pour 10 chambres • A Sceaux, aucune place n'est exigée 	<p>Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum pour 6 chambres • A Sceaux, aucune place n'est exigée
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement par tranche de 150 m ² de surface de plancher d'un seul tenant pour toute surface supérieure ou égale à 200 m ² .	
	Restauration	<p>Les commerces et activités de services de moins de 200 m² d'un seul tenant n'ont pas de stationnement à fournir.</p> <p>Une place de livraison au-delà de 500 m² de surface de plancher créée.</p> <p>Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.</p>	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Commerce de gros		
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction	
	Hôtels	1 place pour 5 chambres	
	Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction	
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction	
	Bureau	<p>Il ne peut être réalisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A <u>Malakoff et Montrouge</u> : plus de 1 place pour 90m² de surface de plancher • A <u>Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson et Sceaux</u> : plus de 1 place pour 60m² de surface de plancher 	<p>Il ne peut être réalisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • A <u>Malakoff et Montrouge</u> : plus de 1 place pour 70m² de surface de plancher • A <u>Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson et Sceaux</u> : plus de

DESTINATION	Sous-destination	Au sein des périmètres de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet	Hors périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet
		Pour les deux-roues motorisés, il est exigé 1 place minimum pour 400m ² de surface de plancher	1 place pour 50 m ² de surface de plancher Pour les deux-roues motorisés, il est exigé 1 place pour 400m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	En fonction des besoins	En fonction des besoins
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Non réglementé	
	Exploitation forestière		

B - Dispositions particulières pour les véhicules motorisés

Dans la zone N, les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

Les parcs de stationnement publics ou privés extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9m³ de terre et l'équivalent d'une place de stationnement en superficie.

Le dimensionnement des places de stationnement devra respecter les normes en vigueur : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnement privés dans le respect de l'arrêté du 24 Novembre 1967 et de l'instruction interministérielle sur la signalisation routière (arrêté du 7 Juin 1977 modifié) annexé au présent règlement.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

C - Dispositions générales pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble de l'opération

- Le long des linéaires commerciaux, au moins un tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée et maximum deux tiers au 1^{er} sous-sol à condition que l'accès des vélos puisse s'y faire en sécurité par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités.
- En dehors des linéaires commerciaux, au moins deux tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée et maximum un tiers au 1^{er} sous-sol à condition que l'accès des vélos puisse s'y faire en sécurité par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement (Cf.OAP mobilité).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités précise le présent article sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte moins de deux logements.

Destinations		Normes de stationnement vélos*
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH 1 emplacement pour vélo spécial pour 10 emplacements de vélos simples.
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1 place pour 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1 place pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1 place pour 70m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 500 m ² de surface de plancher

Destinations		Normes de stationnement vélos*
Commerces et activités de services	Restauration	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Commerce de gros	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Hôtels	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Cinéma	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Équipements sportifs	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

*Ces dispositions reprennent les dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

D - Dispositions particulières pour les vélos

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités précise dans un rapport de compatibilité les présentes dispositions sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du code de la construction et de l'habitation.

f. Conditions de desserte des terrains, réseaux, déchets et gestion des eaux pluviales

A - Desserte des terrains

Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Lorsque les voies nouvelles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour être constructible, une unité foncière doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et être proportionnées à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres.

En U1c sur une unité foncière, la largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 8 mètres si elles desservent 2 logements et plus. Dans ces 8 mètres, 2 mètres de chaque côté seront végétalisés.

L'accessibilité se fait :

- soit directement sur l'unité foncière,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé physiquement, sur fond voisin.

En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche complète de 20 mètres de façade par unité foncière.

Toutefois, pour les voies départementales, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de façade par unité foncière, sous réserve de l'appréciation par le Département des conditions spécifiques.

B - Réseaux

1. Règles relatives à l'alimentation en eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

2. Règles relatives à l'assainissement

- Toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau. Le raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. Les eaux issues des parkings subiront le traitement prescrit par le gestionnaire du réseau.

3. Règles relatives à la gestion des eaux pluviales

L'objectif de « zéro rejet » des eaux pluviales au réseau d'assainissement est à privilégier. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Conformément aux dispositions en vigueur du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE Seine-Normandie), du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre (SAGE de la Bièvre) et des règlements d'assainissement territorial et départemental, la gestion des eaux pluviales doit viser un double objectif

- l'absence de rejet au réseau d'eaux pluviales jusqu'à la pluie d'occurrence décennale, pour tout projet dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000m².
- l'analyse et l'anticipation des effets d'une pluie exceptionnelle (pluie d'occurrence centennale) sur le terrain d'assiette projet ou liés et ayant une incidence sur des espaces limitrophes pour des événements pluvieux supérieurs à la pluie décennale (pluie de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales). Le pétitionnaire devra identifier les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées (par ruissellement en cas de saturation du réseau), identifier des mesures pour la protection des personnes et des biens ou la limitation des dégâts provoqués : mise en place de murets, espaces inondables par temps de pluie et fonctionnels par temps sec, profilage de voirie, etc.

Les lames d'eau correspondant à une pluie décennale (43 mm en 4h) et centennale (91 mm en 12h) sont rappelées dans l'article n°4 du règlement SAGE de la Bièvre.

Les ouvrages de rétention – restitution enterrés ainsi que les pompes de relevage associées sont proscrits. Les eaux pluviales doivent être gérées au plus près de leur point de chute (gestion à la source) et de manière intégrée à l'espace urbain en s'appuyant sur des solutions favorisant leur infiltration en surface, évapotranspiration et récupération : par exemple espaces verts en creux, toitures végétalisées, revêtements perméables, tranchées drainantes, systèmes de récupération pour utilisation selon la réglementation en vigueur (arrosage d'espaces verts, alimentation de sanitaires, lavage de sols). La gestion à la source et intégrée des eaux pluviales consiste à donner une fonction supplémentaire à la fonction première d'un espace (paysagère, circulation, écologique etc.) : celle de gérer les eaux pluviales. Ainsi, un ouvrage ne doit pas être créé pour la seule gestion des eaux pluviales. Cette gestion permet d'éviter la concentration des eaux pluviales en un point, en favorisant les surfaces végétalisées et perméables. Le pétitionnaire recherchera préférentiellement une gestion visible et gravitaire de l'eau de pluie permettant de valoriser sa présence en ville.

En particulier, les descentes d'eau pluviale doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments ou encastrées en façade, ou si non être déviées au niveau du terrain naturel et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (espaces verts, rivières sèches, caniveaux, etc.).

En cas de contraintes techniques à justifier auprès des gestionnaires de réseaux – par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie, etc. – rendant non réalisable l'objectif de gestion d'une pluie décennale sans rejet, il conviendra de rechercher et d'adopter toutes les solutions possibles permettant de minimiser le rejet au réseau et a minima de garantir l'absence de rejet des pluies courantes (pluies de 10 mm en 24 heures). Le rejet de l'excédent pourra alors être raccordé au réseau d'assainissement ou dans les eaux superficielles conformément aux limitations de débit fixées aux valeurs suivantes par le règlement d'assainissement territorial :

- Partout sur le territoire :
 - 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire,
- A l'exception du bassin versant du Petit Clamart :
 - 0,7 L/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale (pluies de 59 mm en 4 heures).

Enfin, les possibilités d'infiltration devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'infiltration soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée.

C - Déchets

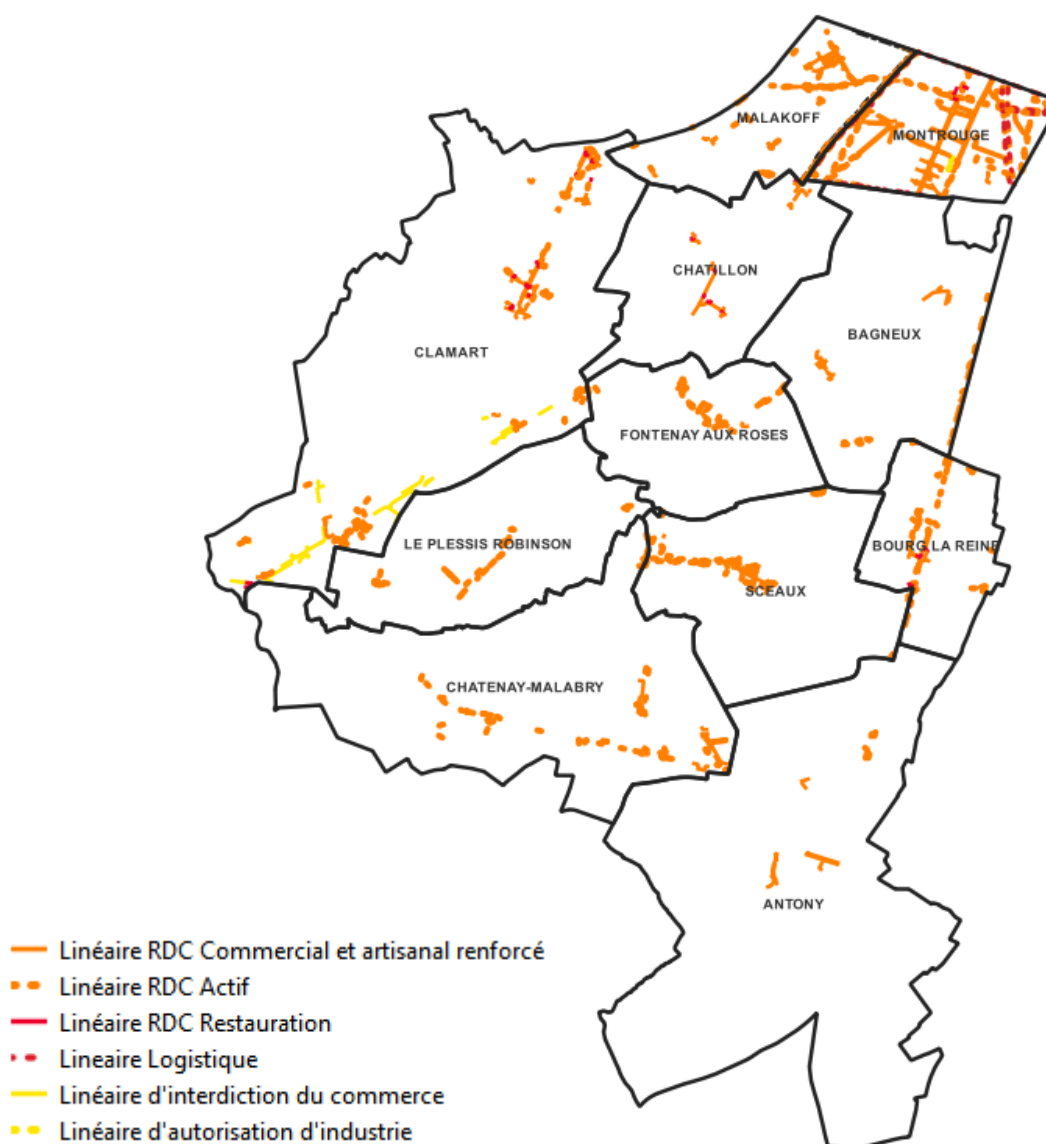
Pour les constructions nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères et assimilés est aménagé dans le respect des préconisations de l'Établissement Public Territorial de Vallée Sud - Grand Paris située dans les annexes sanitaires du PLUi.

Dans le cas d'une nouvelle construction disposant d'un rez-de-chaussée actif, un local séparé de celui de la destination principale de la construction doit être aménagé.

Dans les projets d'aménagement, il est recommandé de réaliser des dispositifs de pré-collecte des emballages en verre ménagers via un point d'apport volontaire.

4) Dispositions graphiques

a. Dispositions particulières concernant la mixité fonctionnelle



A - Linéaire commercial et artisanal renforcé

Le long d'un « linéaire commercial et artisanal renforcé » identifié sur le plan de zonage 6.1 au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, **les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle** (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble) :

- **Doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail ou de restauration**

B - Linéaire actif

Le long d'un « linéaire actif » identifié sur le plan de zonage 6.1 au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, **les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle** (hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble) :

- **Doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce de gros, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma.**

C - Linéaire restauration

Le long d'un « linéaire restauration » identifié sur le plan de zonage 6.1 au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, **les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement de destination ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle** (hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble) :

- **Doit relever de la sous destination restauration**

D - Linéaire d'interdiction des commerces

Le long d'un « linéaire d'interdiction des commerces » identifié sur le plan de zonage 6.1 au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, **les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement de destination ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle** :

- **Ne doivent pas relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce de gros**

E - Linéaire logistique

Le long d'un « linéaire logistique » identifié sur le plan de zonage 6.1 au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, **les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement de destination ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle** :

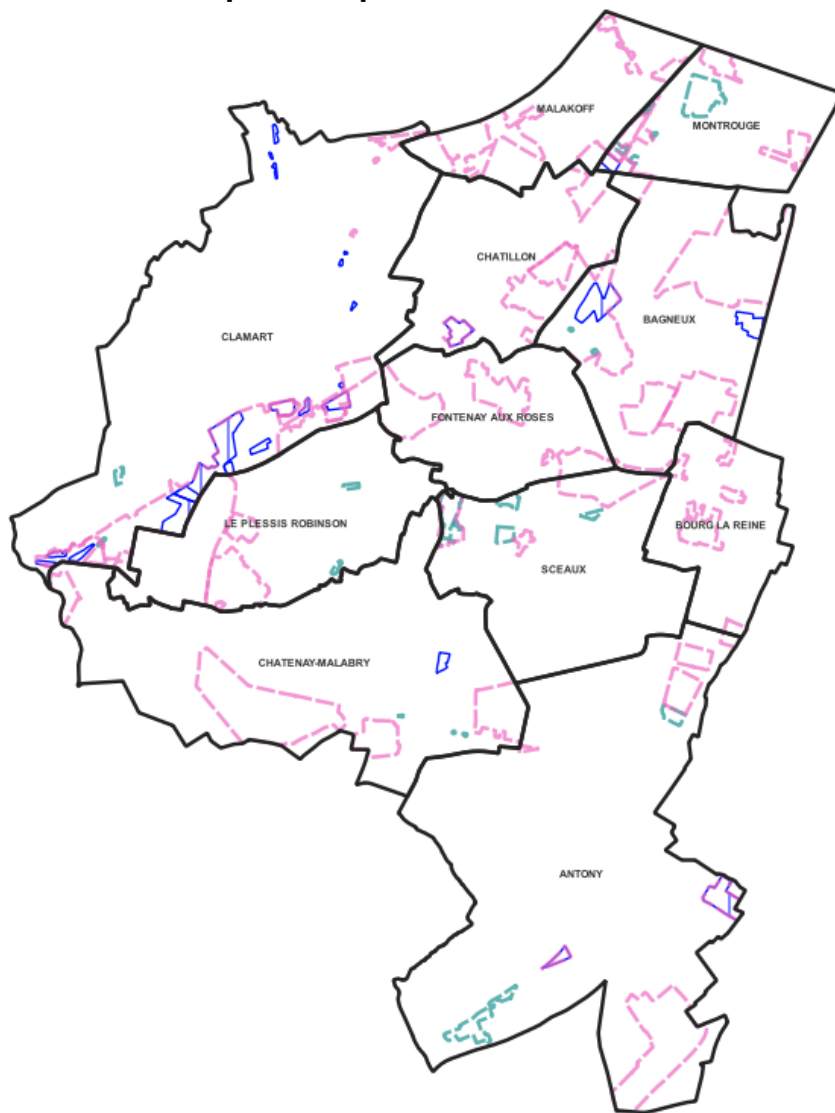
- **Doivent relever des sous destinations d'entrepôts, d'artisanat et commerce de détail, de commerce de gros et de cuisine dédiée à la vente en ligne**

F - Linéaire de protection de l'activité économique


Le long d'un « linéaire de protection de l'activité économique » les changements de destination vers l'habitation sont interdits dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou projeté.

En cas de construction ou reconstruction, les bâtiments à destination d'habitation sont interdits dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement existant ou projeté.


b. Dispositions particulières concernant les secteurs de projet




Secteur d'OAP

 Secteur faisant objet d'une OAP (au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme)

Plan masse

 Secteur de plan de masse (au titre de l'article R.151-40 du Code de l'Urbanisme)

PAPAG

 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme)

A - Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Au sein des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés communaux, tout projet d'ensemble devra être compatible avec les orientations édictées par l'OAP.

B - Secteur faisant l'objet d'un plan masse

Au sein des secteurs de plan masse repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés et sur le plan de zonage 6.1, tout projet d'ensemble devra être conforme aux dispositions édictées sur ledit plan masse.

C - Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

Servitude au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, applicable pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent règlement (XX)

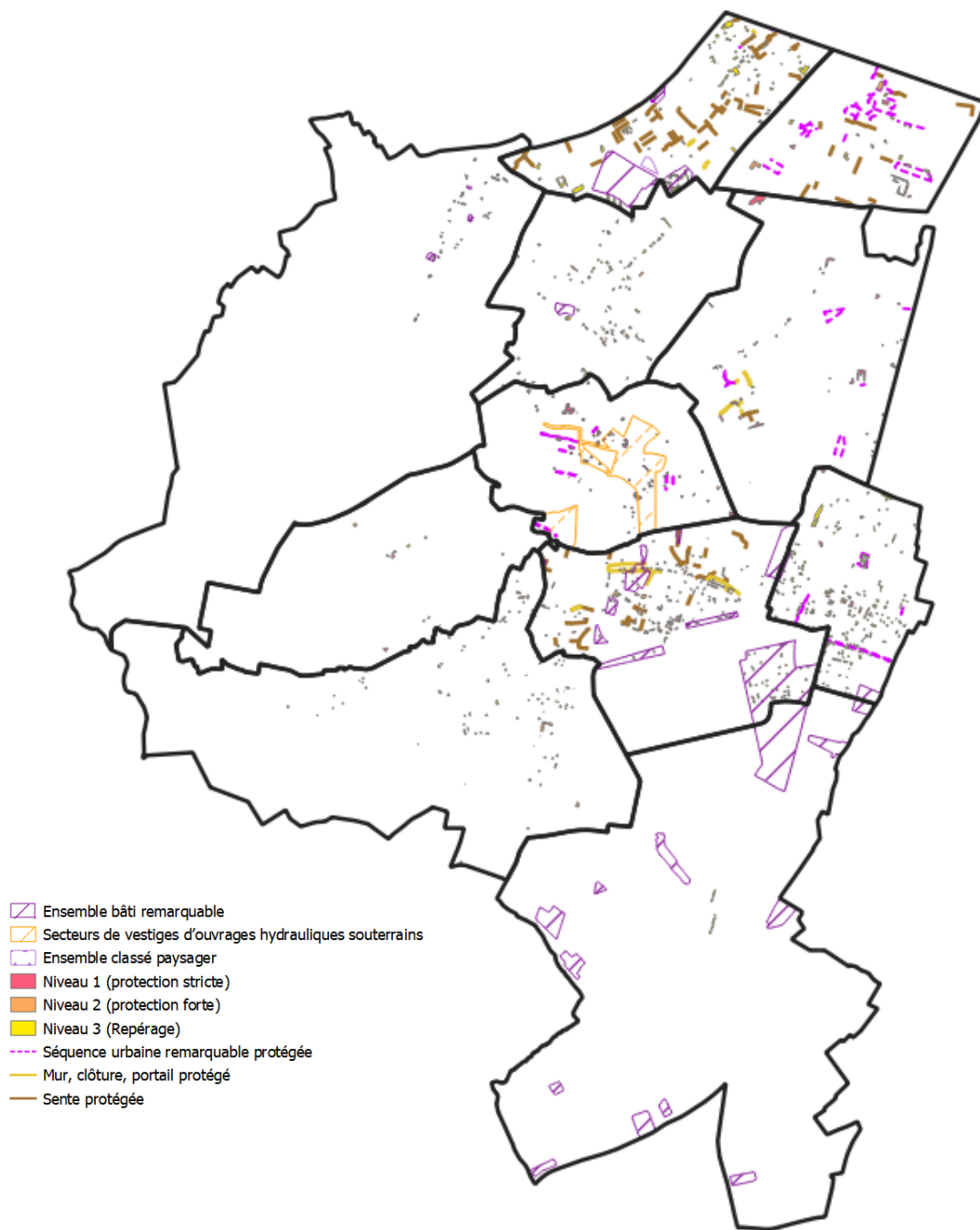
- **A Antony, Bagneux, Châtillon, et Montrouge :**

Au sein des secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme et repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XXX) dans la limite de **40 m² de Surface de Plancher**.

- **A Châtenay-Malabry et Clamart :**

Au sein des secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme et repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés sont autorisées uniquement les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XXX) dans la limite de **15 m² de Surface de Plancher**.

c. Dispositions concernant les éléments de Patrimoine Bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme



Les éléments de patrimoine concernés par les dispositions suivantes sont repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des constructions existantes (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Les éléments de patrimoine sont classés en 3 niveaux de protection. Les niveaux 1 et 2 entraînent des dispositions qui s'appliquent nonobstant les autres dispositions du présent règlement, notamment celles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

A - Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1 :

Pour les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1 repérés sur le plan de zonage, il convient de se référer aux fiches dédiées.

- Toute modification est interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions protégées, ainsi qu'à l'ensemble des éléments existants sur l'unité foncière ou terrain.
- Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des PMR sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.
- Les projets de construction ou de modification des constructions situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.
- Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril.

Règles de gabarit :

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine.
- La surélévation est interdite.
- Les extensions sont autorisées sous réserve du respect de la composition architecturale d'origine et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

Éléments de façade :

- En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.
- Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine, ainsi que les éléments de décors tels que les encadrements, les appuis...
- Les dispositions d'origine, la pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.
- L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.
- Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la construction d'origine.
- Les ferronneries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement identique à l'élément d'origine ou seront traitées de façon simple et réalisées en fer ou fonte.

Éléments de toiture :

- Les modifications de volume de toiture ne sont pas autorisées.
- Les lucarnes d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées.
- Les nouvelles lucarnes sont autorisées à condition de respecter la typologie du bâtiment
- Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les façades non visibles depuis l'espace public.

Clôtures :

- Les clôtures doivent être considérées comme faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.
- Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine.

Divers :

- L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles et antennes, ventilations est strictement interdit en façade ou en toiture visible depuis le domaine public.

B - Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 2 :

Pour les dispositions particulières pour les bâtiments remarquables de rang 2 repérés sur le plan de zonage, il convient de se référer aux fiches dédiées.

- La conservation des éléments existants est vivement recommandée.
- La démolition partielle est autorisée sous réserve qu'elle soit motivée et qu'elle présente d'un projet à haute valeur architecturale.
- Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti à protéger de rang 2, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt de la construction.
- Les constructions nouvelles ou extensions des constructions existantes devront à minima respecter l'implantation constatée des ensembles (alignement ou recul minimum constaté). Toutefois un recul plus important est autorisé si cela ne nuit pas à l'harmonie de l'ensemble.
- Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site.
- Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti.
- En cas de ravalement, la totalité de la façade doit être traitée.
- Les travaux d'extension et surélévation et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres constructions de l'ensemble concerné.

C - Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 3 :

Pour les Dispositions particulières pour les éléments remarquables de rang 3, il convient de se référer aux fiches dédiées. Ces bâtiments sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux d'aménagement et les extensions/surélévations effectués sur ces bâtiments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- l'éventuelle démolition des éléments de patrimoine repérés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable (permis de démolir).

Il est recommandé de conserver les motifs architecturaux

D - Séquence urbaine remarquable protégée

Pour les séquences urbaines remarquables protégées sur le plan de zonage, il convient de se référer aux fiches dédiées. La conservation des secteurs d'ambiances urbaines et paysagères est fortement recommandée. Tous les travaux effectués sur un bâtiment dans ces secteurs doivent conserver ou restituer :

- le caractère urbain des lieux : principes de gabarits (recul, retrait, hauteur, emprise au sol), principes d'aspects extérieurs.
- le caractère paysager des lieux : principes de composition végétale.

A Bagneux et Sceaux, les constructions nouvelles et les travaux sur les constructions existantes réalisés dans les séquences urbaines remarquables protégés doivent respecter les prescriptions et prendre en compte dans la mesure du possible les recommandations particulières fixées en annexe du présent règlement (fiche par séquence).

E - Sente protégée :

Des sentes faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérées sur les plans du patrimoine bâti et environnemental. Les règles suivantes s'appliquent : toute construction dans l'emprise des sentes, passages et villas identifiés au règlement graphique est interdite.

A Malakoff, des prescriptions particulières sont fixées en annexe du présent règlement (fiches), et devront être respectées.

A titre général sur l'ensemble de la commune, et sauf information contraire présentée pour chacune des sentes référencées, aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans une bande de 6 mètres au droit des villas, sentes, passages, impasses, sentiers, rues référencées ou non dans les fiches lorsque cesdites voies disposent d'une largeur inférieure à 4m.

Pour les voies énoncées ci-dessus dont certaines séquences atteindraient une largeur de 4m ou plus, les règles de constructibilité applicables sont celles présentées dans les fiches ou à défaut dans les plans graphiques.

Des principes de retrait peuvent s'imposer sur certaines de ces voies pour favoriser une bonne implantation vis-à-vis des bâtiments existants. Ces principes sont indiqués sur les fiches ou à défaut dans les plans graphiques.

F - Murs et portails protégés :

Pour les murs, portails, renforcés repérés sur le plan de zonage, il convient de se référer aux fiches dédiées.

Des murs faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérées sur les plans du patrimoine bâti et environnemental. Les règles suivantes s'appliquent :

- Interdiction de démolir, sauf en cas de péril sanitaire ;
- Le portail ne pourra être dissocié de son mur et de ses éléments structurants tels que les piliers. Les bornes, chasses roues, etc. devront être conservés ;
- Les murs ne pourront être ni surélevés, ni abaissés.
- Les murs ne pourront être percés. Ils seront restaurés dans les règles de l'art : joint enduit, arase, chaperon.

A Bagneux, des prescriptions particulières sont fixées en annexe du présent règlement (fiche par mur et clôture), et devront être respectées.

G - Ensemble bâti remarquable

Les ensembles bâtis remarquables renforcés repérés sur le plan de zonage doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments.

Au sein de ces secteurs, les implantations, les emprises au sol et les hauteurs doivent préserver l'harmonie de la composition urbaine.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

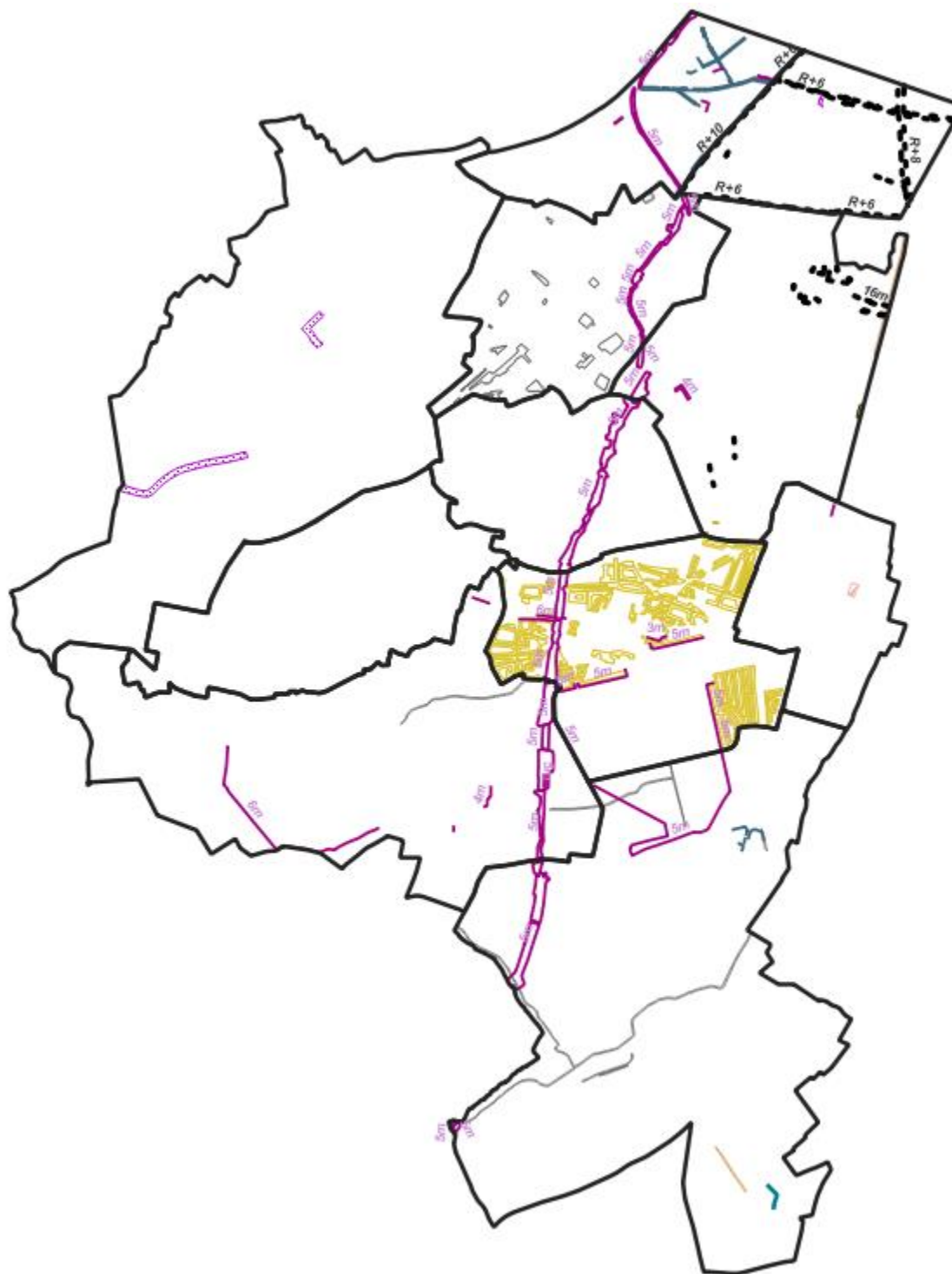
Pour les ensembles bâtis remarquables renforcés repérés sur le plan de zonage, il convient de se référer aux fiches dédiées.



A Malakoff, les constructions nouvelles et les travaux sur les constructions existantes réalisés dans les ensembles bâtis doivent respecter les prescriptions et prendre en compte dans la mesure du possible les recommandations particulières fixées en annexe du présent règlement (fiche par ensemble bâti).

H - Secteurs de vestiges d'ouvrages hydrauliques souterrains

Dans les secteurs où il existe une probabilité de présence d'ouvrages hydrauliques repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent, si possible, veiller à ne pas affecter l'intégrité de ces vestiges et leur qualité patrimoniale.

d. Dispositions particulières concernant les formes urbaines et implantations spécifiques



- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | Espace constructible en élévation et en sous-sol |  | Alignement obligatoire |
|  | Bande de constructibilité |  | Linéaire de hauteur spécifique |
|  | Bande inconstructible |  | Implantation spécifique des constructions par rapport à la limite séparative |
|  | Ilôt constructible |  | Alignement autorisé |
|  | Périmètre de hauteur spécifique |  | Recul obligatoire |
|  | Zone non aedificandi | | |
|  | Périmètre d'implantation des constructions | | |
|  | Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons environnementales | | |

Alignement obligatoire

Sur les linéaires « alignement obligatoire » identifiés sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Des retraits ponctuels sont toutefois autorisés pour des questions architecturales, d'accroche à des constructions ou des attiques.

À Chatenay-Malabry :

- En zone U4, sur les terrains comportant une obligation d'implantation, l'implantation des constructions peut se faire en limite séparative si la façade concernée est aveugle ; si la façade comporte des baies, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à 6 m.
- Avenue du Plessis au nord du sentier des Bouillons et sur la portion de la rue Salengro comportant un alignement obligatoire, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65% de la superficie du terrain et il n'est pas fixé de règle d'espaces verts de pleine terre.
- Avenue de la Division Leclerc, rue Jean Longuet et le long de la rue Vincent Fayot comportant un alignement obligatoire, il n'est pas fixé de règle d'espaces verts de pleine terre.



Alignement autorisé

Au droit des voies repérées sur le plan de zonage, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre. Les saillies peuvent être autorisées dans la marge de recul sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et de ne pas dépasser 1,20 m de profondeur.



Recul obligatoire

Sur les linéaires « recul obligatoire » identifiés sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées en recul. La distance de recul minimum figure sur le plan de zonage.



Implantation spécifique des constructions par rapport à la limite séparative

Sur les linéaires « Implantation spécifique des constructions par rapport à la limite séparative » identifiés sur le plan de zonage, la construction devra présenter un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite concernée par ce retrait graphique. ou un retrait minimal égal à la distance inscrite sur le plan de zonage.

À Antony, par rapport aux implantations spécifiques des constructions par rapport à la limite séparative, les constructions peuvent être implantées en retrait de 3 mètres minimum.



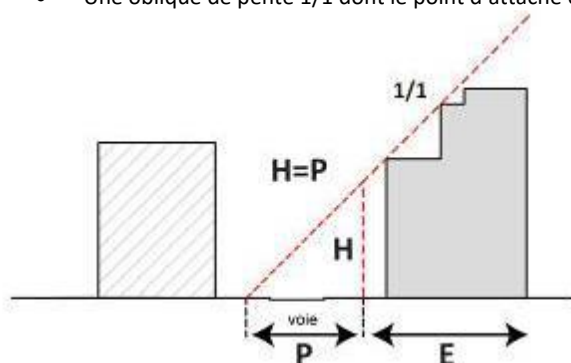
Linéaire de hauteur spécifique

Des hauteurs spécifiques sur les linéaires de voies identifiées sur le plan de zonage s'appliquent par dérogation aux règles de hauteur maximale édictées par l'indice de hauteur. Ces hauteurs spécifiques peuvent s'appliquer par dépassement ou par restriction de la hauteur maximale autorisée par l'indice de hauteur.

À **Bagneux**, au droit des voies repérées graphiquement sur le plan de zonage, la hauteur doit être au plus égale à la distance minimum entre la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ($H=L$).

Le long du linéaire de hauteur spécifique $H=P$ Le long des parties des rues de la Fontaine et des Mathurins repérées graphiquement au plan de zonage, et dans une bande d'une profondeur de 20 mètres à compter l'alignement existant ou futur, les constructions doivent en outre s'inscrire dans un volume maximum délimité par :

- Une verticale H dont la hauteur à partir du niveau de la voie pris à l'alignement est égale au prospect P de la voie. ($H=P$) ;
- Une oblique de pente 1/1 dont le point d'attache est le point haut de la verticale H .



Un prospect respectant $H=P$ le long des parties des rues de la Fontaine et des Mathurins repérées sur le plan de zonage.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif en zone UPBa1a.



Ilot constructible

La hauteur maximale des constructions situées au sein des îlots constructibles identifiés sur le plan de zonage est limitée :

Pour les îlots 1 : À 32 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé.

La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 36 mètres.

Pour les îlots 2 :

- Dans une bande de 14 mètres à partir de la limite de zone : A 14 mètres à l'égout du toit de la construction.
- Au-delà de cette bande de 14 mètres :
 - La hauteur maximale des constructions doit s'inscrire dans le gabarit déterminé par un pan incliné à 45° à partir de l'égout du toit de la construction présentant une hauteur maximale de 14 mètres.
 - La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 33 mètres.



Périmètre de hauteur spécifique

Des périmètres de hauteurs spécifiques ont été identifiés sur le plan de zonage, au titre des dispositions de l'article R 151 39 du Code de l'urbanisme. Ces règles spécifiques permettent de déroger aux règles générales de hauteurs et figurent sur le plan de zonage.

À Montrouge :

- Dans les périmètres de hauteur spécifique identifiés sur le plan de zonage, en remplacement des dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, la hauteur n'est pas réglementée.
- Dans les périmètres de hauteur spécifique identifiés sur le plan de zonage, les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'1 mètre minimum.

- Dans les périmètres de hauteur spécifique identifiés sur le plan de zonage, les constructions devront être implantées :
 - sur les limites séparatives,
 - ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives. Dans ce cas, le retrait sera au moins égal à 3 mètres.
- Dans les périmètres de hauteur spécifique identifiés sur le plan de zonage, les constructions devront être implantées :
 - en limite de fond,
 - ou en retrait d'au moins 3 mètres.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des constructions et un traitement qualitatif des façades sera recherché.



Zone Non aedificandi

Les zones non aedificandi sont inconstructibles. Elles ne peuvent subir aucun changement de destination et sont exclusivement réservées à des espaces verts plantés.



Périmètre d'implantation des constructions

Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes doivent être implanter au sein de ces périmètres.



Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons de risques ou environnementales

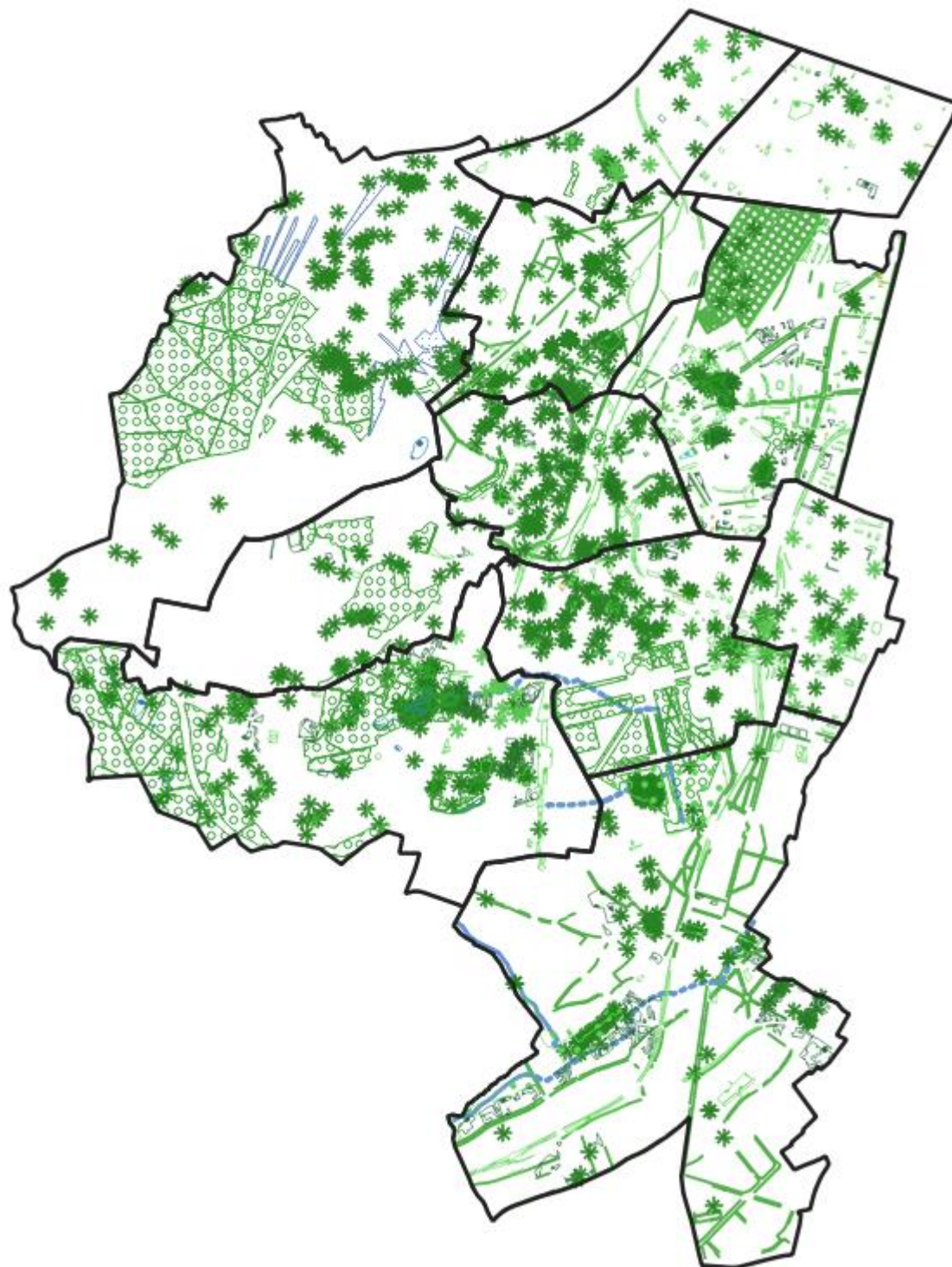
Au sein de ces secteurs inconstructibles d'une largeur de 5 mètres identifiés sur le plan de zonage, toute nouvelle construction, toute extension et toute surélévation des constructions (hors équipement d'intérêt collectif et services publics) sont interdites.















Autorisation équipements

Au sein des secteurs « autorisation équipements », les équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux transports publics sont autorisés.

e. Patrimoine Paysager à protéger



-  Espace Boisé Classé
-  Espace paysager protégé
-  Espace paysager protégé des grandes résidences
-  Friche écologique à sauvegarder
-  Espace paysager protégé mare et zones humides
-  Espace paysager protégé cultivé et de jardins partagés
-  Arbre remarquable
-  Arbre remarquable

-  Alignements d'arbres à protéger
-  Cours d'eau à ciel ouvert
-  Cours d'eau canalisé
-  Percée visuelle

A - Dispositions concernant la végétalisation des toitures :

Pour toute toiture terrasse présentant une superficie de la somme des surfaces des parties continues de la toiture ou la surface totale du toit d'un seul tenant supérieure à 250 m², une part minimale de 50 % de la toiture doit être végétalisée ou dédiée à la production d'énergies renouvelables.

B - Dispositions concernant la végétalisation des clôtures :

- Les clôtures entre les jardins et en limites séparatives doivent être perméables à la petite faune, par des percements ponctuels ou des matériaux spécifiques (type grillage).
- Les clôtures sur rue devront être végétalisées.

C - Dispositions concernant la préservation des arbres :

- **Espace Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme**

Les Espaces Boisés Classés repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques. Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Arbres remarquables, au titre de l'article 151.23 du Code de l'Urbanisme :**

Les arbres remarquables figurant en annexe du règlement et repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental sont à conserver, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- **Arbres remarquables**

Les arbres remarquables figurant en annexe du règlement et repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental, s'ils ne sont pas soumis à des règles spécifiques, sont identifiés car ils participent à la qualité et à l'ambiance urbaine du lieu ou représentent un arbre remarquable en devenir.

- **Alignement d'arbres**

Les alignements d'arbres sont repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental. En cas d'abattage, il est nécessaire de maintenir le principe d'un alignement continu. Dans ce cas, l'arbre devra être remplacé, de préférence dans la continuité de l'alignement existant sur la même voie.

D - Dispositions concernant les Espaces Paysagers Protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Les emprises des différents espaces paysagers protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme sont indiquées sur les plans du patrimoine bâti et environnemental.

- **Les espaces paysagers protégés**

La construction est interdite dans ces espaces à l'exception des petites annexes (3 maximum par unité foncière). Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par une surface au moins équivalente au sein du même espace paysager identifié.

- **Les espaces paysagers protégés des grandes résidences**

Au sein de ces espaces sont autorisées uniquement :

- Des locaux techniques, des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des constructions existantes, des locaux vélos et des locaux d'ordures ménagères,
- Les petites annexes,

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la surface des espaces paysagers de grandes résidences doit être reconstituée sur l'unité foncière, si lors du projet de réaménagement les emprises des surfaces bâties et libres d'occupation étaient modifiées.

- **Les espaces paysagers protégés mares et plans d'eau**

Au sein de ces espaces, il est interdit :

- Toute construction,
- La création de remblais,
- Les affouillements et exhaussements du sol,
- La réalisation de caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- L'implantation de toute construction y compris les clôtures pleines.

- **Les espaces paysagers protégés cultivés et de jardins partagés**

Au sein de ces espaces sont autorisées uniquement :

- Une grande annexe par unité foncière,
- Une petite annexe par lot cultivé (partie d'unité foncière cultivée par un seul exploitant).

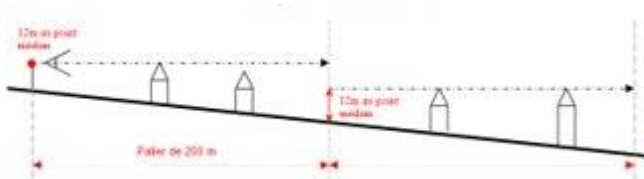


Percée visuelle

Les percées visuelles doivent être préservées. À l'intérieur des points de vue figurant au plan du patrimoine bâti et environnemental, les constructions, extensions ou surélévations ne devront pas obstruer la vue lointaine.


Sur la commune de Clamart :

Les bâtiments localisés dans un cône de vue, ne doivent pas excéder la hauteur de 12 m/9m au faîtage de la construction située au point médian du palier situé en amont. Cette règle s'applique par tranche de 200 m au point médian de chaque palier.



Sur la commune de Bourg-la-Reine :

Une implantation en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, lorsqu'il s'agit de mettre en valeur ou de préserver des percées visuelles vers les cœurs d'îlots notamment celles figurant au plan du patrimoine bâti et environnemental 6.4.b.



Cours d'eau à ciel ouvert

Toute nouvelle construction, toute extension et toute surélévation des constructions (hors équipement d'intérêt collectif et services publics) sont interdites dans une bande de 5 mètres des cours d'eau à ciel ouvert (*cf. Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons de risques ou environnementales*).



Cours d'eau canalisé

Toute nouvelle construction, toute extension et toute surélévation des constructions (hors équipement d'intérêt collectif et services publics) sont interdites dans une bande de 6 mètres des cours d'eau canalisés (*cf. Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons de risques ou environnementales*).

5) Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

a) Dispositions applicables sur la commune d'Antony

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

Il est possible de se référer à titre de conseil au cahier de recommandations architecturales annexé au règlement.

LES FAÇADES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

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. Les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en façade principale (pas de mur aveugle sur voie).

Le traitement des façades et des couvertures des constructions annexes visibles de la rue doit être en harmonie avec la construction principale.

Tous décrochement de façade d'au moins 0,80 m de profondeur et d'une longueur au moins égale à 1,50 m crée une nouvelle façade. Cette définition s'applique dans le plan vertical ou horizontal d'une façade.

En zone U1 :

Aucune façade d'une construction ne pourra excéder 15 mètres linéaire.

En toute zone, hors zone U4a :

Les locaux techniques tels que machinerie d'ascenseur, sortie des escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, etc. doivent être incorporés dans le volume des constructions.

En zone U1Pa:

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.
- La fermeture des balcons, si elle n'est pas prévue dans le projet initial, est interdite.

- La fermeture des loggias est autorisée uniquement si elle permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction et qu'elle est traitée de façon globale de nouvelle façade.
- Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou réimplantées dans toute la mesure du possible.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur devront être menés de manière à conserver la qualité architecturale de la façade et assurer une reconstitution des modénatures et autres éléments de façade.
- Les entrées de parking et de garage devront être traitées en harmonie avec la façade.
- Les immeubles dont les façades sont en maçonnerie apparente (brique, pierre) ou qui présentent une modénature avec des effets décoratifs devront éviter la réalisation de travaux avec isolation par extérieur.
- L'usage du bois, ainsi que celui des murs végétalisés sont autorisés.
- Les extensions doivent privilégier de préférence des structures légères (acier, bois, verre, etc...) et éviter les structures maçonnées, hormis pour les fondations et soubassements. Ce principe est destiné à afficher une claire démarcation entre le bâti d'origine, généralement en maçonnerie et le bâti contemporain et favoriser la création et l'innovation architecturale.
- Afin de ne pas altérer les façades existantes et ne pas nuire à la lisibilité du bâti ancien, les façades sur rue des extensions doivent s'implanter en retrait de la maison existante.
- Les façades des constructions tournées sur la coulée verte devront être traitées en façade principale.

En zone U1Pc

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.
- La fermeture des balcons, si elle n'est pas prévue dans le projet initial, est interdite.
- La fermeture des loggias est autorisée uniquement si elle permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction et qu'elle est traitée de façon globale de nouvelle façade.
- Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou réimplantées dans toute la mesure du possible.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur devront être menés de manière à conserver la qualité architecturale de la façade et assurer une reconstitution des modénatures et autres éléments de façade.
- Les entrées de parking et de garage devront être traitées en harmonie avec la façade.
- Les immeubles dont les façades sont en maçonnerie apparente (brique, pierre) ou qui présentent une modénature avec des effets décoratifs devront éviter la réalisation de travaux avec isolation par extérieur.
- L'enduit principal sur les façades devra être choisi parmi les RAL identifiés au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castor.
- Les éléments de décor tels que les bandeaux et encadrement des baies devront être conservés et restaurés à l'identique, aucune autre teinte que le blanc pur ne sera acceptée pour ces éléments.
- Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) sont autorisées, dans la limite de 50 cm d'épaisseur. Les bandeaux et encadrement des baies seront restaurés à l'identique.
- Les extensions devront être en harmonie et dans le respect des constructions existantes.
- Les extensions devront être, dans la mesure du possible, invisibles depuis la rue.

- En cas de surélévation, la partie de façade nouvellement créée devra reprendre les caractéristiques architecturales de la construction existante, en termes de matériaux et de teinte d'enduit (voir les RAL de l'OAP transcommunale lotissement Castor).

LES MENUISERIES, FERRONNERIES, CONTREVENTS ET PERCEMENTS

En zone U1Pa

- Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes : leur hauteur doit être maintenue ainsi que leur rythme (deux travées minimum).
- La restauration des éléments de ferronnerie altérés, leur remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie doivent s'effectuer suivant les dispositions anciennes conservées.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne soit pas en saillie dans le tableau de la baie. Il peut être masqué par un lambrequin.
- Les volets roulants rapportés en façade extérieure et les grilles de défense en applique sont interdits.
- Les menuiseries doivent être homogènes sur la totalité du bâti, les finitions bois, lazure ou vernis, sont interdites.
- La restauration ou le remplacement des contrevents doivent s'effectuer suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. En l'absence de contrevent, pour l'occultation des baies, il est privilégié des persiennes métalliques se repliant dans le tableau de la baie. Les contrevents à écharpe sont interdits.
- Pour les percements, les dispositions anciennes de lucarne doivent être conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension doit être inférieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent. Leur implantation doit respecter le rythme des travées de la façade et leur nombre doit être inférieur au nombre des travées, et doivent être encastrées dans la toiture.

En zone U1Pc

- Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes : leur hauteur doit être maintenue ainsi que leur rythme (deux travées minimum).
- La restauration des éléments de ferronnerie altérés, leur remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie doivent s'effectuer suivant les dispositions anciennes conservées.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne soit pas en saillie dans le tableau de la baie. Il peut être masqué par un lambrequin.
- Les volets roulants rapportés en façade extérieure et les grilles de défense en applique sont interdits.
- Les gardes corps d'origine (une seule barre métallique horizontale en profilé rond) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique. Leur teinte sera choisie parmi les teintes RAL possibles pour les volets (cf. OAP transcommunale lotissement Castors).
- Les façades existantes devront conserver le même nombre d'ouvertures que la construction d'origine lors de sa création : la condamnation de fenêtre et/ou de porte est proscrite.
- Les ouvertures existantes devront conserver les mêmes dimensions que les ouvertures d'origine (fenêtres, portes).
- Les ouvertures créées dans les extensions devront respecter le style (avec encadrement) et les proportions de fenêtres existantes.
- La création de fenêtres de toit est autorisée sous conditions :
 - Les fenêtres de toit créées seront alignées sur les travées des façades existantes,

- Les fenêtres de toit créées auront une proportion inférieure aux baies situées au niveau inférieur
- Toutes les fenêtres de toit créées seront alignées sur un même plan horizontal
- Il est vivement recommandé de conserver, restaurer ou remplacer à l'identique les volets pliants en métal. La teinte des volets devra être choisie parmi les RAL indiqué au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castor.
- Les volets roulants sont autorisés, avec l'obligation de placer le coffret technique à l'intérieur.
- Le formalisme des portes de garages originales (divisée en 4 panneaux verticaux, avec pour chacun une petite fenêtre rectangle en partie haute) devra être conservé, restauré ou remplacé à l'identique. La teinte des portes de garage devra être choisie parmi les RAL indiqué au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castor.

LES TOITURES

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

- Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et doivent présenter un traitement de qualité par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- L'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, antennes) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Ils doivent être implantés en retrait des façades, et leur hauteur est limitée à 3 mètres à compter de la dalle du toit.
- Les éléments de sécurisation des terrasses doivent faire l'objet d'un traitement esthétique.
- Les équipements installés en vue de l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eaux solaires, ...) devront respecter l'ordonnancement de la façade et le degré de pente des toitures (en cas de toiture à pentes) et présenter des solutions d'accroches discrètes.

En cas de toiture en mansarts, la pente du brisis ne pourra excéder 75° (373,21%) et la pente du terrasson ne pourra être inférieure à 5°

Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.

En zone U1a, U2b, U3a, U4a et N :

Les toitures doivent être en pente, avec un minimum de 30%.

Toutefois :

- En zones U1a et U4a et N : la toiture pourra avoir une pente moindre si cette dernière est végétalisée ;
- En zones U1a et U4a : la toiture pourra avoir une pente moindre si cela concerne des locaux annexes d'une hauteur maximum de 3 m notamment abri de jardin, garage, etc. ;
- Les toitures des constructions doivent être en pente. Les pentes de toit doivent se tenir entre 40° et 45° ;
- En zones U2a et U3a, les commerces et bureaux situés en rez-de-chaussée pourront être couverts d'une toiture terrasse accessibles ou non.

En zones U1a, U2b, U3a :

En cas de toiture mansardée, la pente de toit sera calculée au brisis.

En zone U1Pa:

- Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné sont interdites.

- Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de la typologie architecturale et de l'époque de construction.
- Les toitures des constructions à un seul niveau en rez-de-chaussée doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (5ème façade) ou être traitées en toiture terrasse accessible.
- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...
- Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

En zone U1Pc

- Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné sont interdites.
- Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de la typologie architecturale et de l'époque de construction.
- Les toitures des constructions à un seul niveau en rez-de-chaussée doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (5ème façade) ou être traitées en toiture terrasse accessible.
- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...
- Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.
- Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.
- Les toitures seront conservées et restaurées ou restituées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux et teinte de l'existant, et en conservant le même nombre de pentes et le même degré de pente.
- En cas de surélévation, la toiture nouvellement créée devra être identique à la toiture d'origine : le nombre de pentes, le degré de pente, la teinte ainsi que les matériaux seront similaires.

• **LES MATÉRIAUX ET TEINTES**

En zones U2b, U4a, U5 et N :

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits, y compris pour constructions annexes qu'elles soient visibles ou non des voies publiques ou privées.

En zones U1 et U3a :

Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être de type tuiles, ardoises, zinc ou équivalent, ou végétalisées, et s'harmoniser avec les toitures des constructions d'habitation environnantes.

• **LES OUVERTURES EN TOITURES**

En zone U2b :

Les combles peuvent être habitables, ce qui implique la création d'ouvertures en toiture.

Les ouvertures en toiture ne peuvent être que des lucarnes à chevalet, à l'exclusion des lucarnes rampantes. Pour les constructions implantées le long de la RD 920, les ouvertures en toiture nécessaires à l'éclairage des combles ne peuvent être que des lucarnes non rampantes (les ouvertures d'aspect VELUX ne peuvent être utilisées que sur cour).

LES CLÔTURES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie.
- Les murs pleins sont interdits sauf en cas de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.
- Les clôtures en limites séparatives doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. Le détail de ces aménagements se trouve dans l'OAP TVB
- Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

L'ensemble des prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public,
- Aux murs de clôtures ayant un caractère patrimonial.
- Par ailleurs les règles précédentes pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, ...).

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone U1Pa

Les clôtures sur rue :

- Elles doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager et notamment prendre en compte la topographie du sol. La clôture doit être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti ;
- Les clôtures à valeur patrimoniale doivent être préservées et remises en état ;
- La hauteur des clôtures ne doit en aucun cas dépasser 2 mètres. Elles doivent comporter :
 - une partie maçonnée d'une hauteur inférieure ou égale à 0,7 mètre ;

- une partie supérieure qui doit être maintenue à claire-voie. Cette obligation ne s'applique pas aux portails et portillons. Les lices horizontales sont possibles si elles reprennent des éléments du bâti.
- Les clôtures sur rue devront être doublées d'une haie végétale composée d'une diversité d'espèces ;
- Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,7 mètre réalisé à l'identique du mur de façade de la propriété, la tête de mur est constituée d'un chaperon en pierre ou en mortier, surmonté d'une grille à claire-voie. Cette grille sera homogène sur l'ensemble de la clôture, avec ou sans pilastre en maçonnerie dont la largeur ne pourra en aucun cas excéder 1 mètre. La clôture sera maintenue à claire-voie.
- Les lices horizontales sont possibles si elles reprennent des éléments du bâti, la clôture devant être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti.
- La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 mètres.

Les clôtures en limites séparatives :

- Elles ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,5 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut.
- Elles devront ménager au minimum une perméabilité, pour le passage de la petite faune.

En zone U1Pc

Les clôtures sur rue :

- Elles doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager et notamment prendre en compte la topographie du sol. La clôture doit être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti ;
- Les clôtures à valeur patrimoniale doivent être préservées et remises en état ;
- La grille de clôture sera constituée de panneaux de fins croisillons, avec un cadre fin en ferronnerie, identique à la clôture d'origine. Par conséquent, la grille présentera un ajourage important. Les lices horizontales sont proscrites.
- La grille devra être homogène sur l'ensemble de la clôture.
- Les dispositifs occultants tels que les canisses sont proscrits, hormis les haies végétalisées.
- Les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales sont recommandées, avec un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants.
- Les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence sont déconseillées (thuyas, chamaecyparis, cupressus...).
- Les portails et portillons devront être réalisés avec un modèle identique au modèle de portail d'origine.
- Les portails, portillons et grilles seront traités en ferronnerie ; par conséquent, l'usage du PVC est interdit.
- La teinte du portail, identique à celle de la grille et du portillon, devra être choisie parmi les RAL indiqué au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castor.

Les clôtures en limites séparatives :

- Elles ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,5 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut.
- Elles devront ménager au minimum une perméabilité, pour le passage de la petite faune.

- **LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE**

Dans le cas de rues en pente, la hauteur des murs de soutènement est fonction du terrain naturel ; les décrochements en escalier ne peuvent être supérieurs à 0,50 m.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,20 m de hauteur.

La hauteur des clôtures en limites d'emprises ferroviaires SNCF et RATP pourra être portée à 2,50 m pour des raisons de sécurité.

En zones U1a et U2 :

Les clôtures sur alignement, sur emprises publiques et sur les voies privées ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf les portails et portillons.

En zone U1a :

La hauteur des écrans anti-bruit les longs des emprises ferroviaires ne pourra dépasser la hauteur de 3,00 m.

• LA COMPOSITION

Les clôtures seront composées d'une grille ou barreaudage ajourés, posés sur un muret maçonné dont la hauteur sera comprise entre 0,2 m et 1 m.

En zone U1a :

Lors de la réalisation d'une construction comprenant plusieurs logements implantés sur plusieurs parcelles constituant le terrain d'assiette du projet, la façade située sur rue devra respecter si possible le rythme des parcelles existantes avant l'opération et présenter des décrochements.

En zone U1pa :

Les clôtures sur les voies publiques doivent être constituées par un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1 m au-dessus du sol, surmonté d'une grille en fer à claire-voie ayant 1 m de hauteur au minimum et 1,50 m au maximum avec ou sans pilastre en maçonnerie dont la largeur ne peut en aucun cas excéder 1 m.

En zone U5 :

En cas de clôtures, celles sur rue doivent être du modèle uniforme.

Dans tous les cas, les clôtures seront composées d'un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur, surmonté d'une grille barreaudée métallique, le tout ne dépassant pas une hauteur de 1,80 m.

Les pilastres ou autres motifs d'entrée sont interdits.

Si une clôture matérialise les limites séparatives, elle doit être composée d'une grille métallique ou d'un grillage en treillis soudés métalliques surmontant un muret de 0,50 m maximum, le tout n'excédant pas 1,80 m de hauteur et être d'une couleur identique à la grille réalisée à l'alignement.

• LES PORTAILS ET PORTILLONS

En toute zone, hors zone U5 :

Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2 m de hauteur, sauf dans le cas de modification de clôture où ils doivent être en harmonie avec l'existant.

En zone U5 :

Les portails d'entrée quel que soit leur système d'ouverture seront exécutés en grille métallique identique à la clôture courante.

Dans le cas d'installation de barrières levantes, celles-ci devront être en recul par rapport aux portails d'entrée.

L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Chaque façade d'une construction ou d'un ensemble de constructions doit faire l'objet d'un traitement de qualité. Toutes les façades devront présenter le même soin dans leur traitement. Cette règle s'applique également aux extensions et surélévation des constructions existantes.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, terre crue, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux précaires ou disparates non prévus pour cet usage.
- Les constructions en pierres de taille, meulières ou briques pleines, identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur les plans du patrimoine bâti et environnemental, ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture.

- Pour les constructions en pierres de taille, meulières ou briques pleines, identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur les plans du patrimoine bâti et environnemental, les ITE sont proscrites.
- Pour les constructions en pierres de taille, meulières ou briques pleines, les ITE sont autorisées sous réserve de retrouver les mêmes matériaux en façade.
- Les ITE ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale et seront susceptibles d'être refusés.
- Pour les constructions existantes, les éléments décoratifs existants (modénatures, corniches...) doivent être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

En zone U1Pa

Les éléments et dispositifs techniques :

- Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion maximale sera recherchée, par l'implantation, le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade est proscrite.
- La pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que son positionnement et les matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.
- Les capteurs solaires devront être intégrés au bâti. Sur toiture, ils devront :
 - respecter les pentes de la toiture ;
 - respecter les travées de façade sur lesquelles les capteurs devront être axés ;
 - intégrer des solutions discrètes quant au choix des éléments de fixation (les éléments de couleur blanche seront évités) ;
 - éviter les phénomènes de luisance.

En zone U1Pc

Les éléments et dispositifs techniques :

- Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion maximale sera recherchée, par l'implantation, le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade est proscrite.
- La pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que son positionnement et les matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.
- L'ajout de panneaux solaire en toiture est autorisé sous conditions :
 - Les panneaux photovoltaïques seront placés en partie basse de la toiture, en favorisant les formes s'intégrant à la toiture
 - Les panneaux photovoltaïques seront dans les mêmes teintes que la toiture, le noir est proscrit
- Les pompes à chaleur (PAC) doivent être habillées d'un caisson, dans les mêmes teintes que les façades, pour limiter l'impact sonore et visuel de ces équipements, et non visibles depuis la rue.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

Aux équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public

b) Dispositions applicables sur la commune de Bagneux

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

En cas d'extension ou de réhabilitation, des constructions existantes, les parties nouvellement créées ou restaurées doivent par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains communaux. Les extensions et les autres annexes doivent être réalisées en harmonie (formes, gabarits, matériaux, coloris) avec la ou les bâtiments existants sur le terrain d'assiette du projet.

En toute zone, hors zone N :

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

Les projets relatifs à l'implantation d'installations liées à la télécommunication, les antennes et autres..., doivent par leur morphologie, leur implantation et localisation minorer l'impact visuel dans le paysage immédiat et lointain et concourir à une intégration optimale par la qualité des matériaux de dissimulation. Les opérateurs doivent, ainsi tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement de nouveaux projets relatifs à l'implantation d'antennes relais de télécommunications en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques.

LES FAÇADES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

En toute zone, hors zone N :

Les éléments techniques (type caissons de climatisation, grilles de ventilation ou d'extraction, machineries d'ascenseur, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminée, etc...) dans le cas de construction nouvelle ou de réhabilitation devront être intégrés aux façades et en limiter l'impact visuel. Les implantations en limite de voies et d'emprises publiques devront être limitées. Une intégration architecturale et/ou paysagère, serait à rechercher ».

L'ensemble des façades et sous-faces doivent présenter un traitement harmonieux, de qualité, y compris pour les pignons...

Les balcons et les loggias disposeront d'une profondeur minimale de 1.60m.

Restauration des façades :

Dans les cas de travaux d'isolation par l'extérieur sur des bâtis existants, le recours aux matériaux renouvelables est à privilégier. L'ITE peut viser l'amélioration du parc existant par un maintien de l'intégrité urbaine, une cohérence qualitative, par la nature, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux envisagés. Attention aux raccords avec les bâtis existants accolés.

Matériaux :

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les enduits à effet rustique (enduit gratté) et les enduits gris laissé à l'état brut sont interdits. Les matériaux doivent être pérennes et d'un entretien facile et conserver une stabilité dans le temps. Les façades à fort albédo seront à privilégier.

Ouvertures :

les coffres de volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la construction et ne doivent pas être saillie.

En zones U2, U3 et U4

Les portes des locaux annexes ou équipements techniques (jouxant la voie ou emprise publique) doivent être intégrées à la composition architecturale générale de la ou des constructions.

Toutes zones :

Dans le cas de création de porches et halls d'accès aux constructions, ces éléments participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée notamment pour garantir les percées visuelles figurant au plan de zonage.

En cas de fermeture des porches des grandes résidences ou de résidentialisation, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

Les soubassements, en zones U3, U4 et U5

Un traitement soigné sera apporté au soubassement des constructions. Le soubassement est caractérisé par un rez-de-chaussée et le 1^{er} étage.

Dans le secteur correspondant au secteur Victor Hugo de l'OAP « Quartiers Nord » : les halls d'entrées devront être vitrés ou ouvert en façade traversant et donnant sur les cœurs d'îlots. Ils pourront être sur une double hauteur. Les parements en façade sont interdits en rez-de-chaussée.

En zones UPBa2b exclusivement :

Les linéaires de façades ne pourront dépasser 45 mètres. Ces linéaires devront être séparés par des linéaires non construits de 8 mètres minimum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et service public.

• **LES BÂTIMENTS ANNEXES**

En zones U1, U2, U3, U4, U5 et U7 :

Les annexes doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport au bâtiment principal et au traitement paysager de la parcelle. Elles seront de préférence recouvertes d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation de bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

• **DEVANTURES COMMERCIALES (hors zones U2b)**

Dans le cas de restauration ou modification de devantures commerciales, de bâtiments existants ou à créer.

Le projet devra s'inscrire dans la conception d'ensemble du projet architectural. En cas de constructions nouvelles, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent notamment être adaptés à l'architecture de la construction concernée. Quand la construction est implantée à l'angle de plusieurs voies et d'emprises publiques et comporte un local commercial sur l'angle assujetti, les façades seront majoritairement vitrées. Les dispositifs provisoires tels que les carreaux de plâtre et les panneaux de bois sont interdits. Les systèmes de fermeture ne doivent pas être saillants sur la maçonnerie. Ils sont intégrés à l'architecture du rez-de-chaussée de la construction. Les coffrets des volets roulants et les stores seront positionnés à l'intérieur du volume du projet.

LES TOITURES

• **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction ; elles doivent avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, par la forme, les coloris et les matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Les toitures terrasses sont autorisées si elles sont justifiées par le parti architectural et à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui garantisse une bonne insertion dans le site et dans l'environnement proche y compris depuis des points de vue plus éloignés. Le revêtement d'étanchéité ne sera pas apparent depuis le domaine public. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage adapté qui ne sera pas visibles depuis l'espace public.

Les gardes corps de sécurité et acrotères des toitures terrasses doivent être intégrés à la conception des façades. Ils seront invisibles depuis le domaine public. Les locaux techniques seront intégrés au volume de la construction. La partie maçonnée de l'acrotère ne va pas excéder 0.80m et le garde-corps surmontant l'acrotère ne devra pas excéder 1.20m.

Pour les toitures à pans :

La pente ne devra pas excéder 45° et comporter une pente minimale de 25°.

Dans le cas d'une toiture à la Mansart :

La partie en brisis doit avoir une pente maximale de 70°. Ce brisis ne devra pas être en avant du plan vertical de la façade.

Les toitures à la Mansart sont autorisées sous réserve de couvrir l'ensemble des façades de la construction.

En zone U1 exclusivement :

Les toitures des annexes, en cas d'impossibilité technique, pourront avoir une pente minimale de 5°.

Dans le secteur correspondant au secteur Victor Hugo de l'OAP « Quartiers Nord » :

Les éléments de sécurisation des terrasses feront l'objet d'un traitement esthétique. Il est fortement conseillé de prévoir une remontée de l'acrotère pour réaliser le garde-corps de sécurité au niveau de la toiture.

En zone UPBa2d exclusivement :

L'attique doit être traité de manière contrastée par rapport au volume principal des façades.

• LES MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des constructions annexes doit corrélérer l'écriture architecturale du bâtiment duquel elle se rattache ou proposer une écriture architecturale plus qualitative.

Toutes zones, hors zone U7

Les couvertures d'aspect tôles ondulés, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits, y compris pour les constructions annexes qu'elles soient visibles ou non des voies publiques ou privées.

Les descentes d'eaux pluviales visibles depuis la rue seront limitées en nombre.

L'ajout de volumes bâtis (lucarnes, prolongements de façades, vérandas...) devra s'intégrer harmonieusement dans la composition d'ensemble.

Dans le secteur correspondant au secteur Victor Hugo de l'OAP « Quartiers Nord » :

L'attique doit être traité de manière contrastée par rapport au volume principal des façades.

En zones U1c, U2a et dans le secteur correspondant au secteur Victor Hugo de l'OAP « Quartiers Nord » :

Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.

• LES RAVALEMENTS

Le ravalement doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions existantes (ou bâtiments d'habitation collectifs), ainsi que leur état sanitaire, afin d'assurer une pérennité du ou des bâtis.

Les modénatures seront à préserver (sauf impossibilité technique).

- **LES INSTALLATIONS TECHNIQUES**

L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré, dans la composition architecturale du bâtiment existant ou à créer

Les panneaux solaires seront de la même teinte que celle de la toiture, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture. Sur les toitures terrasses ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours, les escaliers, les édicules doivent être intégrées dans la composition architecturale de la construction. Ces éléments sont autorisés sous réserve qu'ils soient implantés à une distance minimale de 3m par rapport aux façades visibles de la voie.

Les antennes d'émissions ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les ventilations hautes des parkings souterrains doivent systématiquement déboucher en toiture sauf impossibilité technique.

En zone N :

Les aménagements en toiture pourront prévoir l'intégration des éléments liés à la protection de l'habitat des espèces (nichoirs, ruchers...).

LES CLÔTURES

- **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter doit corrélér l'écriture architecturale du bâtiment duquel elle se rattache ou proposer une écriture architecturale plus qualitative, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

En zone U2 :

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

En zones U3 et N :

Les murs pleins, clôtures grillagées ou treillis soudés sont proscrits.

En zone N :

Afin d'assurer l'intégration des aménagements dans la zone, les clôtures doivent être ajourées, doublées d'une haie vive constituée d'essences locales. Elles ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux. Cette règle ne s'applique pas en zone Nc, en raison du caractère patrimonial des murs de clôtures du cimetière parisien.

Les clôtures en limites séparatives doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

- **CLOTURES SUR RUE**

En toute zone, hors zones U5, U6 et U7 :

La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2.00m

Ces clôtures seront composées d'un muret de soubassement compris entre 0.6m et 1m, surmonté d'un dispositif à claire voies (grilles qualitative). La partie supérieure pourra être occultée partiellement, d'une hauteur maximale de 2/3 de la hauteur totale du dispositif à claire voies. Cette occultation sera réalisée en tôle découpée de la même couleur de la grille.

La clôture devra être doublée d'une haie végétale de type bocager.

En zone U2 :

En limite de voies et des places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions auxquelles elles se raccordent.

En zone U2a :

Les clôtures sur rue seront de préférence constituées d'un mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Toutefois, sont également permises les clôtures à claire voie, de type serrurerie, afin de favoriser les passages de la petite faune.

En zone U2b :

Les clôtures sur rue seront composées soit :

- D'un mur plein ;
- D'un mur bahut, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales.

En zones U5, U6 et U7 :

Pour les constructions et aménagements à destination d'activités économiques, les clôtures sur rue pourront être en serrurerie ou treillis soudé. Ces clôtures pourront atteindre 2.5m pour

- les sous destinations Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

• **CLOTURES EN LIMITES SÉPARATIVES**

Les clôtures en limites séparatives devront laisser un passage pour la petite faune (espace ajourée ponctuel dans le bas du muret de soubassement, par exemple).

En zones U2, U3, U4 :

En limite séparative, les clôtures seront constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

• **MATERIAUX, TEINTES ET ASPECT**

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtres, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné sont interdites.

L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulés, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions concernées par les équipements d'intérêts collectifs et services publics hormis pour les constructions des sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements

recevant du public », si la sécurité l'exige, en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées.

c) Dispositions applicables sur la commune de Bourg-la-Reine

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières et leurs espaces extérieurs.

Les accès destinés aux véhicules ou aux locaux techniques doivent être conçus pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la façade.

Au-delà du respect du présent article, le pétitionnaire se reportera à la charte architecturale et paysagère de la commune qui figure en annexe du PLUi.

En zone U1 :

Tout projet devra veiller à respecter, maintenir, mettre en valeur et prolonger les caractéristiques qui constituent le paysage urbain de la rue et plus généralement de la zone, marqué par les implantations, volumes, matériaux, rythmes des pignons, clôtures, etc.

En zones U2 et U3, UP :

Les rez-de-chaussée en limite de voie doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère.

Le long des linéaires commerciaux, dans les constructions neuves, le bandeau entre le rez-de-chaussée et le premier étage doit être suffisamment large pour supporter les bandeaux de devantures et les enseignes.

En zones U1, U2, U3, UP :

Les travaux réalisés sur des constructions existantes (extensions, ravalements...) doivent être conçus pour concourir à la valorisation de l'existant tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

En zone U7 :

Les locaux techniques et équipements techniques doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

• Volumétrie des constructions

En zone U1 :

Afin de préserver le caractère résidentiel il convient en particulier d'éviter que les façades présentent un linéaire important.

Dès lors que la construction présente une façade ou un pignon d'une longueur supérieure à 15 mètres, celle-ci doit être composée en plusieurs séquences marquées par des variations de volume et/ou d'aspect.

En zone U2 :

Les volumes de la construction doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, le rythme de façade sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des constructions, des séquences de façades doivent être recherchées, notamment pour les façades présentant un linéaire important. Des variations de hauteurs, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

En zone U1pc :

- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.
- Les enduits devront être choisis de manière à favoriser une harmonisation des couleurs entre les soubassements, les murs et les huisseries.
- Tout projet doit respecter le volume et l'unité d'aspect des bâtiments du lotissement.

En zone U1pe :

- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.
- Les enduits devront être choisis de manière à favoriser une harmonisation des couleurs entre les soubassements, les murs et les huisseries.

LES FAÇADES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent faire l'objet d'un même soin dans leur traitement et être en harmonie.

En zones U2 et U3 :

Les façades sont traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les baies viennent se composer.

En zone U1Pc :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.
- La fermeture des balcons, si elle n'est pas prévue dans le projet initial, est interdite.
- La fermeture des loggias est autorisée uniquement si elle permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction et qu'elle est traitée de façon globale de nouvelle façade.

- Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou réimplantées dans toute la mesure du possible.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur devront être menés de manière à conserver la qualité architecturale de la façade et assurer une reconstitution des modénatures et autres éléments de façade.
- Les entrées de parking et de garage devront être traitées en harmonie avec la façade.
- Les immeubles dont les façades sont en maçonnerie apparente (brique, pierre) ou qui présentent une modénature avec des effets décoratifs devront éviter la réalisation de travaux avec isolation par extérieur. En application de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme, cette disposition n'est applicable qu'aux immeubles situés en ZPPAUP/AVAP ou dans le périmètre d'un monument inscrit ou classé ou dans le site classé.
- L'enduit principal sur les façades devra être choisi parmi les RAL identifiés au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castor.
- Les éléments de décor tels que les bandeaux et encadrement des baies devront être conservés et restaurés à l'identique, aucune autre teinte que le blanc pur ne sera acceptée pour ces éléments.
- Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) sont autorisées, dans la limite de 50 cm d'épaisseur. Les bandeaux et encadrement des baies seront restaurés à l'identique.
- Les extensions devront être en harmonie et dans le respect des constructions existantes.
- Les extensions devront être, dans la mesure du possible, invisibles depuis la rue.
- En cas de surélévation, la partie de façade nouvellement créée devra reprendre les caractéristiques architecturales de la construction existante, en termes de matériaux et de teinte d'enduit (voir les RAL de l'OAP transcommunale lotissement Castor).

En zone U1Pe :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.
- La fermeture des balcons, si elle n'est pas prévue dans le projet initial, est interdite.
- La fermeture des loggias est autorisée uniquement si elle permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction et qu'elle est traitée de façon globale de nouvelle façade.
- Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou réimplantées dans toute la mesure du possible.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur devront être menés de manière à conserver la qualité architecturale de la façade et assurer une reconstitution des modénatures et autres éléments de façade.
- Les entrées de parking et de garage devront être traitées en harmonie avec la façade.
- Les immeubles dont les façades sont en maçonnerie apparente (brique, pierre) ou qui présentent une modénature avec des effets décoratifs devront éviter la réalisation de travaux avec isolation par extérieur. En application de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme, cette disposition n'est applicable qu'aux immeubles situés en ZPPAUP/AVAP ou dans le périmètre d'un monument inscrit ou classé ou dans le site classé.
- L'usage du bois, ainsi que celui des murs végétalisés sont autorisés.
- Les extensions doivent privilégier de préférence des structures légères (acier, bois, verre, etc...) et éviter les structures maçonnées, hormis pour les fondations et soubassements. Ce principe est destiné à afficher une claire démarcation entre le bâti d'origine, généralement en maçonnerie et le bâti contemporain et favoriser la création et l'innovation architecturale.
- Les extensions et surélévations doivent respecter l'architecture spécifique du quartier des musiciens si la construction existante est conservée (façade sur rue traitée en pignon, avancée en encorbellement, et la demi-croupe en toiture).

- Les nouvelles constructions peuvent traduire cette forme architecturale dans les formes et matériaux contemporains

• LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

En zone U1, U2, U3, UP :

Les matériaux de façade doivent être pérennes et d'un entretien facile.

L'utilisation de plus de trois matériaux de parement, ou l'emploi de plus de trois teintes différentes, en façade est interdite. Ne sont pas comptabilisés les garde-corps, menuiseries, dispositifs occultants, etc.

En zone U2 :

Les constructions nouvelles doivent être conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les constructions environnantes ou celles du secteur ;
- dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la construction recevant une peinture ;
- dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

• LES OUVERTURES ET MENUISERIES

Les coffres des volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la construction et ne doivent pas être en saillie.

En toute zone, hors zone U7 :

Les portes des locaux annexes ou des équipements techniques doivent être intégrées à la composition architecturale générale de la ou des construction(s).

En zone U2, UP :

Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée notamment pour garantir les percées visuelles figurant au plan de zonage.

En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

• LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation ou de pompes à chaleur, extracteurs, ventouses de chauffage au gaz, édicules ascenseur, garde-corps, antennes, ...), pour les constructions neuves et existantes, doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Ces dispositifs seront évités en façade visible des rues et places publiques dans la mesure du possible. Une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue. L'installation des caissons de climatisation et de pompes à chaleurs est interdite sur les façades visibles depuis le domaine public et les emprises publiques.

• LES DEVANTURES COMMERCIALES

En zones U2, U3, UP

La création ou modification de devantures commerciales doit respecter la structure de la construction et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des baies du 1er étage de la construction. Les devantures commerciales doivent s'intégrer dans la composition générale de la façade de la construction et, à cet effet, sont soit de type en applique, soit en feuillure.

S'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs constructions mitoyennes, la devanture doit exprimer les lignes de mitoyenneté.

Les vitrines doivent être positionnées de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

Dans le cas où une devanture commerciale comporte une allège, celle-ci ne peut être inférieure au cinquième ni supérieure au quart de la hauteur de la devanture. Les parties vitrées doivent représenter au moins les deux tiers de la hauteur de la devanture.

Les matériaux de devanture ne doivent pas présenter un aspect éblouissant. Les matériaux pleins et pérennes sont recommandés.

Les grilles de protection sont de préférence à claire voie et placées à l'intérieur de la devanture.

En cas de création ou de réfection totale de la devanture, les coffres des volets roulants et des grilles de protection doivent être placés à l'intérieur de la boutique.

Dans le cas d'occupation du domaine public par des étals ou terrasses couverts ou non couverts, les éléments doivent être conçus en cohérence avec la devanture du commerce concerné.

LES MENUISERIES, FERRONNERIES, CONTREVENTS ET PERCEMENTS

En zone U1Pc :

- Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes : leur hauteur doit être maintenue ainsi que leur rythme (deux travées minimum).
- La restauration des éléments de ferronnerie altérés, leur remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie doivent s'effectuer suivant les dispositions anciennes conservées.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne soit pas en saillie dans le tableau de la baie. Il peut être masqué par un lambrequin.
- Les volets roulants rapportés en façade extérieure et les grilles de défense en applique sont interdits.
- Les gardes corps d'origine (une seule barre métallique horizontale en profilé rond) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique. Leur teinte sera choisie parmi les teintes RAL possibles pour les volets (cf. OAP transcommunale lotissement Castors).
- Les façades existantes devront conserver le même nombre d'ouvertures que la construction d'origine lors de sa création : la condamnation de fenêtre et/ou de porte est proscrite.
- Les ouvertures existantes devront conserver les mêmes dimensions que les ouvertures d'origine (fenêtres, portes).
- Les ouvertures créées dans les extensions devront respecter le style (avec encadrement) et les proportions de fenêtres existantes.
- La création de fenêtres de toit est autorisée sous conditions :
 - Les fenêtres de toit créées seront alignées sur les travées des façades existantes,
 - Les fenêtres de toit créées auront une proportion inférieure aux baies situées au niveau inférieur

- Toutes les fenêtres de toit créées seront alignées sur un même plan horizontal
- Il est vivement recommandé de conserver, restaurer ou remplacer à l'identique les volets pliants en métal. La teinte des volets devra être choisie parmi les RAL indiqué au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castor.
- Les volets roulants sont autorisés, avec l'obligation de placer le coffret technique à l'intérieur.
- Le formalisme des portes de garages originales (divisée en 4 panneaux verticaux, avec pour chacun une petite fenêtre rectangle en partie haute) devra être conservé, restauré ou remplacé à l'identique. La teinte des portes de garage devra être choisie parmi les RAL indiqué au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castor.

En zone U1Pe :

- Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes : leur hauteur doit être maintenue ainsi que leur rythme (deux travées minimum)
- La restauration des éléments de ferronnerie altérés, leur remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie doivent s'effectuer suivant les dispositions anciennes conservées.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne soit pas en saillie dans le tableau de la baie. Il peut être masqué par un lambrequin.
- Les volets roulants rapportés en façade extérieure et les grilles de défense en applique sont interdits.
- Les menuiseries doivent être homogènes sur la totalité du bâti.
- La restauration ou le remplacement des contrevents doivent s'effectuer suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. En l'absence de contrevent, pour l'occultation des baies, il est privilégié des persiennes métalliques se repliant dans le tableau de la baie. Les contrevents à écharpe sont interdits.
- Pour les percements, les dispositions anciennes de lucarne doivent être conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension doit être inférieure à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent. Leur implantation doit respecter le rythme des travées de la façade et leur nombre doit être inférieur au nombre des travées, et doivent être encastrées dans la toiture.

LES TOITURES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

En zones U1, U2, U3, UP:

Les toitures en pente ne doivent pas excéder une pente de 40°, à l'exclusion des brisis des toitures à la Mansart. Dès lors que la toiture est à la Mansart, la partie en brisis doit avoir une pente maximum de 70°. Le brisis ne doit pas être en avant du plan vertical de la façade.

En zone U1 :

Des volumes de toiture simples doivent être privilégiés. La juxtaposition de plusieurs toitures en pente sur une même construction doit être évitée. Aussi, une même construction ne pourra additionner que deux types de toiture différents au maximum.

En zone U1Pc :

- Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des constructions à un seul niveau en rez-de-chaussée doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (5ème façade) ou être traitées en toiture terrasse accessible.
- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

- Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.
- Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.
- Les toitures seront conservées et restaurées ou restituées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux et teinte de l'existant, et en conservant le même nombre de pentes et le même degré de pente.
- En cas de surélévation, la toiture nouvellement créée devra être identique à la toiture d'origine : le nombre de pentes, le degré de pente, la teinte ainsi que les matériaux seront similaires.

En zone U1Pe :

- Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné sont interdites.
- Les toitures des constructions à un seul niveau en rez-de-chaussée doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (5ème façade) ou être traitées en toiture terrasse accessible.
- Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...
- Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum.
- Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

• **LES MATÉRIAUX ET TEINTES**

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant. Sont toutefois interdits les matériaux ayant un aspect de bardeaux bitumineux, de tôle ondulée, d'amiante ciment, de papier goudronné.

En zones U1, U2, U3, U4

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

En zone U1 :

La taille des matériaux doit être en harmonie avec la taille de la toiture. Il convient, à titre d'exemple, d'éviter les tuiles « grand moule » pour de petites surfaces de toiture.

• **LES OUVERTURES EN TOITURE**

Les ouvertures en toiture doivent être positionnées de manière harmonieuse avec les baies des étages droits.

En zones U1, U2, U3 :

La proportion des ouvertures en toiture est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des baies de la façade.

En zones U2 et U3 :

Les lucarnes en toiture doivent être implantées, de façon générale, en retrait du plan vertical de la façade.

En zones U1, U2 et U3 :

L'encastrement des châssis de toit doit permettre d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture.

• **LES INSTALLATIONS TECHNIQUES**

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours, les escaliers, les édicules doivent être intégrées dans la composition architecturale de la construction.

Ces éléments sont autorisés sous réserve qu'ils soient implantés à une distance minimale de 3 m par rapport aux façades visibles de la voie. Ils peuvent également être adossés à un immeuble plus haut.

En cas de combles, les machineries d'ascenseur et de réfrigération doivent être intégrées dans le volume du comble.

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les ventilations hautes des parkings souterrains doivent systématiquement déboucher en toiture sauf impossibilité technique.

- **LA VÉGÉTALISATION DES TOITURES**

En cas de toitures-terrasses, si non accessibles, leur végétalisation est fortement encouragée.

LES CLÔTURES

- **LES CLÔTURES LE LONG DE LA LIMITE DE VOIE ET DES LIMITES SÉPARATIVES**

Sur voie

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la voie le long de laquelle elles sont implantées.

En zones U1, U2, U3, U4 , U5, U6

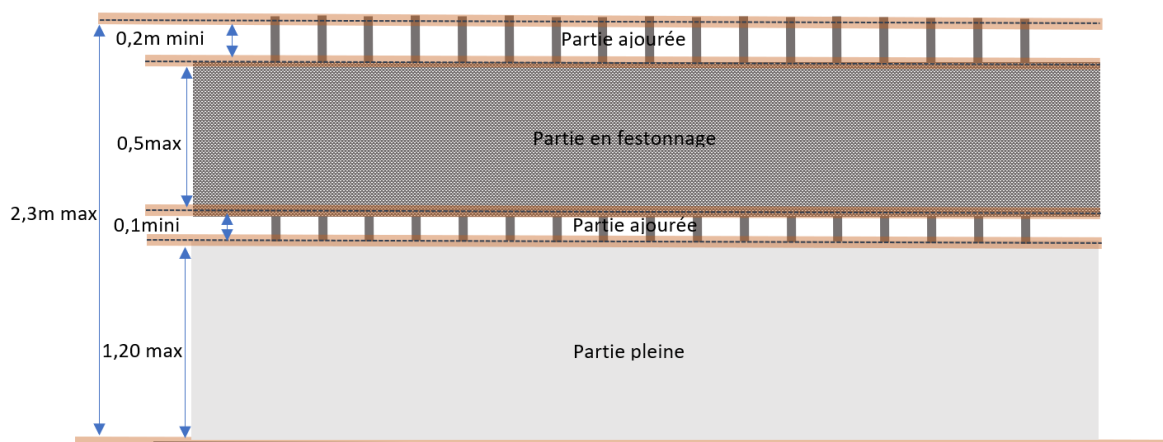
La hauteur des clôtures sur voie est limitée à 2,30 mètres à compter du niveau du trottoir. La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,50 mètres.

Les clôtures doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

Les plaques de festonnage sont autorisées sous réserve :

- de comporter une partie ajourée de minimum 10 cm en bas (entre le haut de la partie pleine de la clôture et le bas du festonnage) et minimum 20 cm en haut (entre le haut du festonnage et le haut de la clôture) (voir schéma) ;
- que ces plaques laissent la végétation perceptible depuis la voie.

Ces festonnages seront de préférence en tôles métalliques et perforées. L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, de matériaux précaires, de matériaux de type bâches plastifiées ainsi que les canisses pour les clôtures sur rue est interdit.



Les coffrets EDF-GDF, les boîtes aux lettres... doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Un dépassement ponctuel à 1,50 mètre des parties pleines et sur une longueur de 1mètre pourra être autorisée pour l'intégration de ces éléments.

Dans le cas de voie pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

La plantation de haies ou de végétaux grimpants derrière les clôtures sur voie est recommandée, sauf impossibilité technique.

En zone U7

Les clôtures sur les voies publiques ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 mètre à compter du niveau du trottoir. Elles pourront être surmontées de dispositifs à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2,60 mètres.

Dans le cas de voie en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

En zone UP

Les clôtures sur emprises publiques seront constituées d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur de 2 m maximum, de préférence doublé d'une haie.

En zone U1Pc :

- Elles doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager et notamment prendre en compte la topographie du sol. La clôture doit être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti ;
- Les clôtures à valeur patrimoniale doivent être préservées et remises en état ;
- La grille de clôture sera constituée de panneaux de fins croisillons, avec un cadre fin en ferronnerie, identique à la clôture d'origine. Par conséquent, la grille présentera un ajourage important. Les lices horizontales sont proscrites.
- La grille devra être homogène sur l'ensemble de la clôture.
- Les dispositifs occultants tels que les canisses sont proscrits, hormis les haies végétalisées.
- Les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales sont recommandées, avec un mélange d'arbres et d'arbustes aux feuillages caducs et persistants.

- Les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence sont déconseillées (thuyas, chamaecyparis, cupressus...).
- Les portails et portillons devront être réalisés avec un modèle identique au modèle de portail d'origine.
- Les portails, portillons et grilles seront traités en ferronnerie ; par conséquent, l'usage du PVC est interdit.
- La teinte du portail, identique à celle de la grille et du portillon, devra être choisie parmi les RAL indiqué au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castors.

En zone U1Pe :

- Elles doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager et notamment prendre en compte la topographie du sol. La clôture doit être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti ;
- Les clôtures à valeur patrimoniale doivent être préservées et remises en état ;
- La hauteur des clôtures ne doit en aucun cas dépasser 2 mètres. Elles doivent comporter :
 - une partie maçonnée d'une hauteur inférieure ou égale à 0,7 mètre ;
 - une partie supérieure qui doit être maintenue à claire-voie. Cette obligation ne s'applique pas aux portails et portillons. Les lices horizontales sont possibles si elles reprennent des éléments du bâti.
- Les clôtures sur rue devront être doublées d'une haie végétale composée d'une diversité d'espèces ;

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public, .
- Aux murs de clôtures ayant un caractère patrimonial.
- Par ailleurs les règles précédentes pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, ...).

Sur limite séparative

Les clôtures en limites séparatives doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. Le détail de ces aménagements se trouve dans l'OAP TVB

Dans le cas de terrain en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

En zone U1

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 2 mètres de hauteur en tout point.

Les clôtures sur les limites séparatives seront de préférence constituées d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie.

En zones U2, U3, U4

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 2,30 mètres de hauteur en tout point.

En zone U7

Les clôtures sur les limites séparatives ne peuvent pas dépasser 2 mètres de hauteur en tout point en cas de mur plein, et 2,80 mètres en cas de grille ou de muret surmonté d'une grille. Dans ce cas, la hauteur du muret par rapport au sol ne peut excéder 1 mètre.

En zone UP

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées d'un dispositif à claire voie, de préférence doublé d'une haie.

En zone U1Pc :

- Elles ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut.
- Elles devront ménager au minimum une perméabilité, pour le passage de la petite faune.

En zone U1Pe :

- Elles ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut.
- Elles devront ménager au minimum une perméabilité, pour le passage de la petite faune.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public,
- Aux murs de clôtures ayant un caractère patrimonial,
- Par ailleurs les règles précédentes pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, ...).

CAS PARTICULIERS

Pour les terrains en limites d'emprises ferroviaires, la hauteur de la clôture est de 2,8 mètres maximum en bordure de zone U7.

Les filets pare-ballons/pare-balles peuvent avoir des hauteurs supérieures dans la limite de 12 mètres.

Dans le cas de modification d'une clôture existante, des dispositions différentes pourront être autorisées afin de préserver une cohérence d'ensemble avec la clôture existante.

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de manière harmonieuse. Ils peuvent être disposés en toiture ou en façade. S'agissant des capteurs solaires, ils devront être intégrés au bâti. Sur toiture, ils devront :

- Respecter les pentes de la toiture ;
- Respecter les travées de façade sur lesquelles les capteurs devront être axés ;
- Intégrer des solutions discrètes quant au choix des éléments de fixation (les éléments de couleur blanche seront évités) ;
- Éviter les phénomènes de luisance.

En zone U1Pc :

- Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion maximale sera recherchée, par l'implantation, le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade est proscrite.
- La pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que son positionnement et les matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.
- L'ajout de panneaux solaire en toiture est autorisé sous conditions :
 - Les panneaux photovoltaïques seront placés en partie basse de la toiture, en favorisant les formes s'intégrant à la toiture

- Les panneaux photovoltaïques seront dans les mêmes teintes que la toiture, le noir est proscrit
- Les pompes à chaleur (PAC) doivent être habillées d'un caisson, dans les mêmes teintes que les façades, pour limiter l'impact sonore et visuel de ces équipements, et non visibles depuis la rue.

En zone U1pe :

- Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion maximale sera recherchée, par l'implantation, le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade est proscrite.
- La pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que son positionnement et les matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

-

d) Dispositions applicables sur la commune de Châtenay-Malabry

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêts collectifs et services publics, hormis pour les sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », existants à la date d'approbation du PLUi.

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

En zone U2 :

Les volumes projetés doivent respecter scrupuleusement les rythmes et échelles des bâtis plus anciens existants.

En zones N et Nzh :

Dans un souci d'intégration et pour éviter les contrastes avec les paysages environnants, les constructions et installations doivent présenter une enveloppe de bâtiment aussi homogène que possible et donc :

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage ;
- Adopter une colorimétrie homogène respectant le paysage environnant.
- Minimiser les effets de brillance ;
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, châteaux, bande de rives, portes, fenêtres, etc.).

L'utilisation du bois est privilégiée.

LES FAÇADES

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi doivent être conçues en harmonie de volume et de matériaux avec les bâtiments existants, dans le respect de la volumétrie et des gabarits des constructions environnantes. Des dispositions particulières pourront être exigées si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Des dispositions particulières s'appliqueront en zone U2 :

Les façades sur rue, dans leur composition devront respecter les rythmes existants de l'habitat ancien.

Le traitement des façades sera rythmé par des variations de traitement architectural composant des ensembles de 15 m linéaire maximum.

Les matériaux apparents constituant le gros œuvre seront principalement de la maçonnerie enduite d'aspect traditionnel.

Les gardes corps ne pourront être constitués de verres teintés.

Les bandeaux et entourages de baies, lorsqu'ils existeront, affleureront les enduits. Les appuis de fenêtre en béton apparent seront proscrits.

En zone U3a, un retrait ponctuel de 3 m maximum par rapport à la façade sur rue pourra être autorisé.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux zones U5 et U7

• **La composition de façade et les percements**

Par leur échelle, leur composition et leur volumétrie, les annexes, les extensions et les surélévations feront référence à l'architecture du bâti principal auquel ils s'adjoignent, tout en pouvant revêtir un caractère contemporain. Le volume général de l'extension et de la surélévation devra laisser clairement lire le volume d'origine du bâti principal existant

• **Les matériaux et les teintes**

Pour les travaux sur constructions existantes, tout changement ou rénovation de la menuiserie se fera dans une recherche de cohérence avec l'époque et le style architectural du bâtiment et d'harmonie avec le reste de la façade.



Porte d'entrée acier et verre armé (édifice d'après guerre)

Porte d'entrée bois et verre armé (villa bourgeoise)

• **Les menuiseries et modénatures**

Les dispositions suivantes s'appliquent aux constructions d'habitation.

A/ Les fenêtres :

1/ percement ou modification d'ouvertures d'une façade existante ordonnancée (voir schéma ci-dessous) :

En zones U1, U2 et U3, les ouvertures devront :

- Etre alignées avec les anciennes
- Reprendre le gabarit des anciennes ouvertures
- Maintenir la symétrie de la façade

Concernant les encadrements des ouvertures, il est recommandé de réaliser un travail différent de l'enduit (par exemple, prévoir un enduit plus épais ou de colorimétrie différente) pour prolonger ou simuler l'encadrement des ouvertures anciennes.



2/ percement ou modification d'ouvertures d'une façade existante non ordonnancée (voir schéma ci-dessous) :

Dans le cas de façades non ordonnancées, il est recommandé d'équilibrer la façade par la position et les dimensions des nouvelles ouvertures sans chercher à recréer un ordonnancement.



Coffre pour volet roulant :

Le coffre du volet roulant ne pourra être apparent en façade. En cas d'impossibilité technique ou architecturale, le coffre pourra se trouver au nu de la façade, sans débord par rapport à celle-ci et sera alors habillé dans le ton de la façade ou intégré derrière un lambrequin.

En zone U2 :

Les volets extérieurs sont obligatoires.

B- Descentes d'eau pluviales

Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées dans la composition de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

En cas d'implantation de la construction en limite de voie ou d'emprise publique, il est recommandé de prévoir une toiture-terrasse végétalisée afin de retenir les eaux de pluie à la parcelle.

En zone U2 :

Les descentes d'eaux pluviales visibles de la rue seront limitées en nombre.

C - Pare-vue

Le pare-vue devra être intégré à la façade (ou à la toiture). En cas de matériaux bruts, comme des panneaux bois, une végétalisation sera recherchée.

D - Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE)

Une ITE supprime les éléments caractéristiques du style architectural d'une construction (décors, bandeaux, appuis, linteaux, corniches,...) ; il convient donc de recréer les éléments saillants qui participent à l'animation de la façade et d'intégrer les raccords ou surépaisseurs au bâti existant.

Privilégier des matériaux respirants et durables (laine, fibre de bois, chanvre, ...)

Les ITE des constructions en meulières sont interdites.

- **Les attiques**

Cette disposition s'applique aux zones U3 (hors logements individuels) et U4 uniquement

Les attiques devront être situés en retrait de la façade sur rue ou bordant une emprise publique. Le retrait sera d'1,5 mètre minimum.

LES TOITURES

• Dispositions transversales

Pour toutes les zones :

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Utilisation obligatoire des toitures-terrasses :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation collective, il est préconisé de donner une fonction aux surfaces des toitures-terrasses, en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
- Agriculture urbaine (jardin, potager...);
- Végétalisation dans un objectif écologique et de récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

En zone U2 :

Les pentes des toits devront être comprises entre 35° et 45°.

Toutefois, les toits terrasses pourront être autorisés pour des raisons architecturales ; meilleure articulation des volumes bâtis entre eux, traitement des pignons.

En zones U1, U3 et U4 :

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait des façades (donnant sur une voie ou une emprise publique) d'une distance au moins égale à leur hauteur et leur hauteur est limitée à 3 m.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple. Par ailleurs, leur superficie ne peut excéder 15% de la surface de la toiture.

Pour les toitures de type "comble à la Mansard", il est préconisé de prévoir une pente des brisis au minimum de 75° et au maximum de 85°, la pente des terrassons pourra être au minimum égale à 10° et au maximum égale à 25°.

• Les matériaux et teintes

En zone U2 :

Les couvertures seront en tuiles préférentiellement plates, l'ardoise et matériaux similaires ne sont pas autorisés.

En zones N et Nzh :

Les toitures doivent être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Sont interdits en couverture les bardeaux bitumés, la tôle galvanisée, les plaques de fibrociment naturelles de teinte claire, le bac acier de teinte claire.

• Les ouvertures en toitures

Fenêtres de toit

Les fenêtres de toit doivent être pensées en fonction des autres ouvertures existantes en façade. Elles seront si possible axées par rapport à celles-ci.

Elles seront, de préférence, intégrées de façon discrète dans la toiture notamment par leur encastrement dans la toiture.

En zone U2 :

Les lucarnes sont autorisées.

Leurs proportions seront en harmonie avec les façades et ne devront pas représenter plus de 35 % du linéaire de la façade. Elles devront être implantées en retrait par rapport au nu de façade. Leur largeur ne devra pas excéder 0,90 m. Les souches et édicules seront traités avec autant de soin que le reste du bâtiment.

- **Les installations techniques**

Panneaux solaires

Les dispositifs techniques tels que panneaux solaires ou photovoltaïques, antennes, chauffe-eau solaires, etc. devront présenter une parfaite insertion avec la construction, notamment par leur encastrement dans la toiture.

Antennes

Les antennes sur mats et antennes paraboliques ne seront autorisées que si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion maximale sera recherchée, par l'implantation, le matériau et la couleur.

LES CLÔTURES

- **Dispositions générales**

En zones U1, U2, U3, U4 et U5

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Les clôtures sur rue devront être végétalisées.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêts collectifs et services publics, hormis pour les sous-destinations « lieux de culte » et « autres équipements recevant du public », pour des raisons liées à la sécurité ou l'usage des constructions et installations.

Aspect des clôtures

- En zones U1, U3, U4

Les clôtures et portails sur voies publiques, privées et emprises publiques doivent reposer sur un muret de soubassement d'une hauteur comprise entre 30 cm et 1 mètre.

La partie haute doit être constituée de matériaux à claire-voie.

- En zone U

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté d'une grille,
- soit d'un mur plein en pierre ou enduit façon traditionnelle surmonté d'un chaperon.

- En zone U5

Les clôtures sur les voies ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1 m et doivent respecter l'homogénéité de la zone.

- En zone U7 : il n'est pas fixé de règle.

Pour toutes les zones, hors la zone U2

Pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture et dans le respect des autres articles du règlement, il pourra être toléré en particulier dans les quartiers anciens, des clôtures pleines, dans lesquelles des trouées pourront être exigées.

Sur une même unité foncière, les différentes portes, portails et portillons seront de même style architectural.

En limite séparative, les murets de soubassement ne sont pas obligatoires.

- **LA COMPOSITION DE LA CLÔTURE ET LES MATÉRIAUX**

A - Traitement des longs linéaires

Lorsqu'elle est édifée sur un linéaire important (plus de 15m), une clôture continue d'un seul bloc peut contribuer à une certaine monotonie,

Afin d'y remédier, il est recommandé d'apporter un rythme :

- en ponctuant la clôture par des éléments verticaux (piliers) qui vont réduire l'horizontalité des murs maçonnés
- en jouant sur des alternances de parties pleines et de parties plus transparentes.
- en mettant en valeur des éléments remarquables de la construction ou du jardin (entrées, végétaux remarquables...)
- en associant des événements qui ponctuent la clôture (portails, angles, différences de hauteurs, ...)
- en apportant de la végétation.

B - Les piliers

Les piliers qui encadrent les portes et portails doivent être en maçonnerie ; leur hauteur et leur volume doivent s'accorder avec ceux de la grille, des portes et portails. Ils doivent être surmontés d'un couronnement présentant un profil en harmonie avec le style de la clôture.

C - Portails et portillons

La hauteur des portails et portillons doit être en cohérence avec celles des clôtures. Cependant une tolérance de plus grande hauteur que la clôture est permise pour les piliers.

Le style des portails et portillons doit s'accorder avec le reste de la clôture. Il est déconseillé d'installer des grilles trop travaillées.

Il est préférable d'installer des portails et portillons de couleur assortie aux menuiseries de la maison et d'opter pour l'authenticité des matériaux et la simplicité des formes.

D - Le choix des matériaux : nature et couleurs

Lorsque la construction est proche de la rue, elle forme un tout avec la clôture ; les matériaux de celle-ci devront rappeler ceux de la maison tant dans leur nature que dans la couleur. Il est souhaitable d'observer la nature des clôtures voisines pour ne pas créer des variations de style et participer à l'ambiance déjà existante.

Il convient de veiller à ne pas multiplier les différents matériaux. Ainsi, pour garantir une meilleure harmonie, il est demandé de ne pas utiliser plus de trois matériaux pour composer la clôture.

Une teinte naturelle des matériaux est à privilégier. Pour les enduits, le blanc pur et les teintes trop vives sont déconseillés.

Afin de garantir une cohérence d'ensemble, le portail, le portillon et la clôture doivent être réalisés de façon homogène. Ainsi, si la clôture est en ferronnerie, il est recommandé d'opter pour un portail de même nature. Si le mur est plein, il peut être intéressant de choisir un portail et un portillon ajourés.

E - Le grillage

En limite séparative, les clôtures en grillage sont admises.

F - Les clôtures présentant un intérêt patrimonial : privilégier la préservation des murs anciens

Il est nécessaire de favoriser le maintien et la restauration à l'identique des clôtures anciennes. Il faut éviter d'enduire les murs ou murets en pierre. En effet, les teintes d'enduit sont souvent trop claires et ne respectent pas les couleurs des pierres.

Par ailleurs, un enduit trop imperméable peut compromettre la salubrité du mur (surtout s'il s'agit d'un enduit non hydraulique) et ce revêtement est propice aux tags et graffitis.

Lorsque la maçonnerie en pierre n'est pas de grande qualité, un enduit à pierre-vue (pierres visibles par affleurement) est possible, celui-ci sera à base de chaux naturelle.

Enfin, il faut éviter de remplacer des matériaux nobles ou caractéristiques de l'époque par des matériaux inappropriés qui appauvrissent la qualité de l'ensemble.

INTEGRATION DES ENSEIGNES

Les rez-de-chaussée commerciaux devront prévoir un emplacement pour la future enseigne en cohérence avec la composition architecturale de la façade.

Les rideaux de sécurité des vitrines doivent être placés du côté intérieur de celles-ci. Sont proscrits les rideaux opaques, sauf impératifs particuliers de sécurité.

Les coffres et grilles de fermeture des façades commerciales ne doivent pas présenter de saillie en façade. Le choix du système de protection doit maintenir les transparences visuelles, sous réserve de nécessités liées à la sécurité.

Devantures et vitrines

En zone U2 :

Les rez-de-chaussée de commerce et activités reprendront les rythmes et principes des devantures traditionnelles. Les percements devront respecter la trame des percements en étages ainsi que la trame du parcellaire.

Une allège minimale de 45 cm est exigée.

En cas de présence de bandeau de devanture, celui-ci sera disposé sous corniche du bâtiment ou, en l'absence de celui-ci, se limitera à une hauteur de 3.50 m sans excéder les allèges des baies du 1er étage.

e) Dispositions applicables sur la commune de Châtillon

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air, ainsi que les équipements tels que châssis de toiture, d'antennes, de capteurs solaires et autres dispositifs domestiques de production énergétique doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les ouvrages et locaux techniques tels que les postes de transformation devront être intégrés aux bâtiments de façon harmonieuse ou traités de façon qualitative s'ils sont isolés.

LES FAÇADES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

En toutes zones, hors zones U5 et U6 :

Pour éviter tout effet de « barre » et renforcer l'expression d'un parcellaire urbain étroit, un ensemble bâti ayant une façade sur rue d'une longueur supérieure à 20 m devra présenter un rythme et une différenciation de son traitement architectural par des variations de hauteurs, de matériaux, de couleurs, par ses modénatures, la composition et la forme des percements.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions neuves implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré. Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot sera recherchée.

Les bâtiments d'une hauteur supérieure à 2 niveaux + combles sur rez-de-chaussée devront faire apparaître sur la façade sur rue :

- soit un traitement d'attique ou de couronnement physique ou exprimé pour les derniers niveaux ;
- soit un traitement de soubassement pour le rez-de-chaussée

• LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.

En toutes zones, hors zones U5 et U6 :

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.

• LES OUVERTURES ET LES PERCEMENTS

En toutes zones, hors zones U5 et U6 :

Pour les extensions ou lors de modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes. Les matériaux employés doivent s'harmoniser avec ceux existants.

LES FAÇADES COMMERCIALES

- **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

En toutes zones, hors zones U5 et U6 :

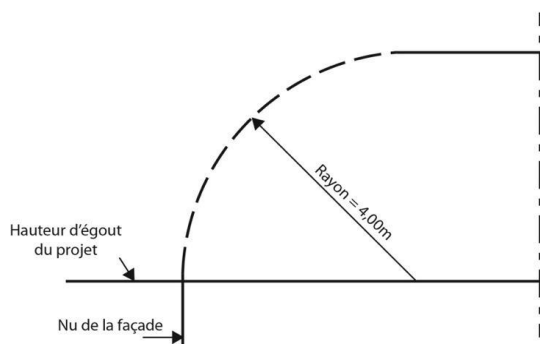
Une attention particulière doit être portée à la qualité des devantures et des enseignes.

LES TOITURES

- **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

En toutes zones, hors zones U5 et U6 :

En cas d'une toiture de type Mansart, celle-ci doit s'inscrire dans un arc de cercle conforme au croquis ci-après :



- **LES MATÉRIAUX ET TEINTES**

En toutes zones, hors zones U5 et U6 :

Les couvertures apparentes présentant un aspect de chaume, tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites.

- **LES OUVERTURES EN TOITURES**

En toute zone, sauf en zones U1a, U5 et U6 :

Les lucarnes sont autorisées avec une largeur maximum de 2,50 m sur un linéaire de 40% maximum de la toiture. Le pourcentage est calculé par linéaire de façade.

En zone U1a :

Les lucarnes sont autorisées avec une largeur de 2 m maximum sur un linéaire de 40% maximum de la toiture. Le pourcentage est calculé par linéaire de façade.

- **LA VÉGÉTALISATION DES TOITURES**

En toute zone, sauf zones U1a, U5 et U6 :

Il sera recherché un traitement des toitures de deux types : terrasses accessibles plantées et toitures à pentes. Les terrasses sur dalle du niveau R+0 doivent être recouvertes d'une épaisseur minimale de 0,8 m de terre végétale et doivent être plantées sur au moins 50% de la surface des terrasses.

LES CLÔTURES

- **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

En toutes zones, hors zones U5 et U6 :

Les clôtures sont obligatoires à l'alignement. La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée par une clôture.

Les règles ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **LA MESURE DE LA HAUTEUR DE LA CLOTURE ET LA COMPOSITION**

En toutes zones, hors zones U5 et U6 :

Les clôtures implantées à l'alignement ont une hauteur maximum de 2,20 m. Elles peuvent comporter un muret bahut de 1 m de hauteur maximum, surmonté d'une grille ou d'un ouvrage en ferronnerie peint.

Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2.20 m de hauteur. Les parties ajourées sont en bois ou en métal.

Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 m. Dans le cas d'une différence d'altitude, la hauteur doit être mesurée à partir du terrain le plus bas.

Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m (boîtiers EDF, Télécom...).

f) Dispositions applicables sur la commune de Clamart

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

En toutes zones :

A ce titre l'implantation et l'architecture des constructions neuves y compris les éléments de clôtures devront privilégier les effets de continuité du point de vue des gabarits, des séquences urbaines, des rythmes horizontaux et verticaux. Ces effets pourront être renforcés par des éléments de modénature (saillies, encadrements...).

Toutes les constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édifices techniques et les extensions, doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.

Les projets de transformation, de restauration, de surélévation ou d'extension devront s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment concerné et des constructions avoisinantes si celles-ci sont de qualité.

Les cahiers de recommandations et orientations architecturales, urbaines et paysagères constituent un référentiel d'inspiration pour les constructions.

Dans le cadre de la restauration d'une construction (ravalement, réhabilitation...), l'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural (en référence à une époque, à un style...) doivent être préservées.

Doivent être employés des matériaux et des couleurs adaptés à la nature du bâti et des matériaux de construction adaptés à son caractère architectural et en harmonie avec l'environnement.

LES FAÇADES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

En toutes zones :

Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

Les pignons en vis-à-vis d'un élément de patrimoine remarquable ou d'un ensemble bâti remarquable devront faire l'objet d'un traitement de nature à ne pas porter atteinte à la qualité de l'environnement du bâtiment remarquable.

Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Afin d'animer les façades, un ensemble bâti ayant une façade sur rue d'une longueur supérieure à 20 mètres devra faire apparaître un rythme et une différenciation de son traitement architectural notamment par ses modénatures, des retraits ponctuels du nu de ses façades, des changements de dimension ou de rythme de ses ouvertures, la variété colorimétrique ou dans la nature ou le traitement du parement ou de ses matériaux.

• LES SAILLIES

Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à partir du premier étage.

- **LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES**

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, ...), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.

Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant des économies d'énergie, etc...

Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui desdites façades.

- **LES MENUISERIES ET MODÉNATURES**

En toutes zones :

Il sera exigé une intégration esthétique des blocs abritant les volets roulants dans les linteaux.

Les menuiseries et modénatures devront respecter le style architectural mis en œuvre.

Est interdit un traitement de type rideau métallique ou volet roulant, en lieu et place des portes de garage et clôtures se trouvant entre domaine privé et domaine public.

- **LES PERCEMENTS**

En toutes zones :

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, il sera exigé sur cette façade au moins une percée visuelle située à partir du rez-de-chaussée et sur un ou plusieurs niveaux formant une séquence. L'addition de la largeur et de la hauteur de la percée doit être au minimum de 10,5m. Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 m. Ces percées visuelles ne pourront en aucun cas servir d'accès à une rampe de parc de stationnement.

Les façades ou éléments de façade des équipements publics ou constructions dont au moins 50% de la surface de plancher est réservé à un équipement public pourront être supérieures à 30 mètres, sans pouvoir excéder 65 mètres.

LES TOITURES

- **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

En zone U1 :

Les toitures devront avoir une pente minimale de 20° sauf en cas de toiture de type Mansart. En cas d'impossibilité technique, les toitures des constructions pourront avoir une pente minimale de 15°, et les annexes pourront avoir une pente minimale de 5°.

Les toitures courbes seront régies par les hauteurs autorisées à l'égout du toit ainsi qu'au faitage.

Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble et concourent à l'animation de la façades (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).

Les toitures de type Mansart sont autorisées sous condition de couvrir l'ensemble des façades de la construction. Les toitures-terrasses, y compris dans le cas d'une extension, sont interdites, pour autant les toitures en pente végétalisées sont admises.

Toitures terrasses en toutes zones sauf en U1:

Les toitures-terrasses considérées comme une cinquième façade, pourront être admises sous certaines conditions et notamment si elles sont justifiées par le parti architectural et à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui garantisse une bonne insertion dans le site et dans l'environnement proche, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Le revêtement d'étanchéité ne sera pas apparent depuis le domaine public.

La création de toitures-terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.

Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade, et être réalisés avec le même souci de qualité architecturale que le reste des éléments constitutifs du projet. Leurs hauteurs ne pourront excéder 1 mètre calculé à partir du sol fini de la toiture-terrasse.

• LES MATÉRIAUX ET TEINTES

En cas de toiture à pans, la pente devra être en harmonie avec celle des constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, tuile noire ou grise, ciment noir ou gris sont interdites.

Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain. La végétalisation des toitures en pente est encouragée.

• LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

En toutes zones :

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

La hauteur des édicules techniques ne pourra excéder 3m.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique. Elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public et être soigneusement habillées.

Locaux et équipements techniques

Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une implantation en harmonie avec le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.

Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés

architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les rampes de parking

Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à l'ensemble du projet architectural sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle). Dans ce cas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales, les trop-pleins, et boîtes à eau devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

• **LA VÉGÉTALISATION DES TOITURES**

En toutes zones sauf U1 :

Les toitures-terrasses non accessibles doivent être majoritairement végétalisées afin de ralentir les rejets des eaux pluviales vers les réseaux.

LES CLÔTURES

• **LA COMPOSITION**

En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.

Une exception sera faite pour les portes, les portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement pleines.

Les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical.

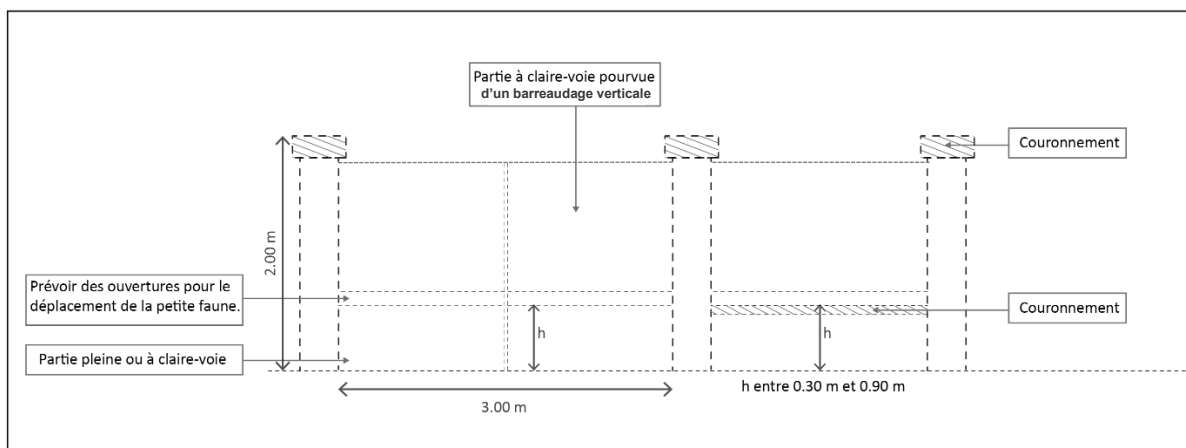
Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).

Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.

En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...) ou d'un barreaudage vertical. Des ouvertures pour le déplacement de la petite faune seront obligatoirement prévues.

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise. Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture d'une hauteur entre 0.3 mètre et 0.9 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus.



En toutes zones, sauf U6 et U7 :

Pour les clôtures existantes constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.

• **LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS**

Les clôtures, bordures, murets de répondeant aux caractéristiques des clôtures traditionnelles de la ville ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.

Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.

L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue, pour les dispositifs de sécurité comme pour les clôtures.

En zone U5 :

Les clôtures doivent être d'un modèle simple et sans décoration inutile et conçues en fonction de celles déjà existantes dans la voie. Elles doivent respecter l'homogénéité de la zone.

En zone U6 et U7 :

En limite des voies et des places publiques, les clôtures devront être en harmonie avec la ou les constructions présentes sur le terrain.

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

• **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue et dans le respect de la composition des façades.

Les pompes à chaleur seront installées :

- de la manière la plus discrète possible sur une façade de la construction la moins visible depuis l'espace public et
- de la manière la plus éloignée possible des constructions d'habitation voisines, afin de limiter les nuisances sonores.

Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves, seront enterrées, ou à défaut (impossibilité technique) installées de la manière la plus discrète possible (implantation, teintes et aspect), et masquées par un écran naturel de végétation d'une hauteur minimale de 50 cm, maximale de 1,40 mètres et permettant de masquer les éléments techniques.

g) Dispositions applicables sur la commune de Fontenay-aux-Roses

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.

L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain proche et lointain.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

En zones N :

Les constructions et installations légères nouvelles, ainsi que les extensions et les annexes doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt écologique et paysager de la Coulée verte, des coteaux du Panorama et du Parc Sainte-Barbe, et assurer la conservation des perspectives paysagères.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

LES FAÇADES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les ventilations des sous-sols devront s'harmoniser avec le reste de la construction tant pour ce qui est de leur situation et de leur volume que les matériaux dont elles sont constituées.

• LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture fontenaisienne.

A titre d'exemple, les matériaux d'aspect suivant sont à privilégier : la pierre meulière, l'enduit gratté et taloché, et la pierre de taille.

• LES MENUISERIES ET MODÉNATURES

Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les pignons devront être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.

LES TOITURES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.

- **LES MATÉRIAUX ET TEINTES**

Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné. Les matériaux d'aspect suivant sont à privilégier : la tuile et le zinc.

En toutes zones, hors zones U5 et U6 :

L'utilisation de matériaux d'aspect bac acier est interdite pour les toitures d'habitation.

- **LA VÉGÉTALISATION DES TOITURES**

En toutes zones, hors zones U5 et U6 :

En cas de nouvelles constructions, extensions et surélévations, les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

En zones N :

Les toitures terrasses doivent être végétalisées.

LES CLÔTURES

- **DISPOSITIONS TRANSVERSALES**

Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 m, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone U5 :

En cas de raisons de sécurité de défense ou assimilées, il ne sera exigé d'appliquer aucune disposition particulière.

En zones N :

Les clôtures sur les voies publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

- **LA COMPOSITION**

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

En zones U1, U2, U3, U4 :

Pour les limites de parcelles en limite de zone Ncv, les clôtures pleines sont interdites. Tout projet devra prévoir une haie plantée.

h) Dispositions applicables sur la commune du Plessis-Robinson

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants : l'harmonisation par rapport aux volumétries existantes, le rythme et la composition des façades, le respect du découpage des façades en fonction du rythme parcellaire, en sont les critères principaux.

La toiture doit être traitée en harmonie avec l'ensemble de la construction et des constructions avoisinantes.

LES FAÇADES

Les façades secondaires ou postérieures des constructions doivent être traitées avec les mêmes caractéristiques architecturales que les façades principales pour garder l'harmonie du bâtiment.

Les pignons apparents doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

- **LES MATÉRIAUX & LES TEINTES**

Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

En toute zone :

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple) ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de chaque côté de la limite séparative.

Sont interdits les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.

En zone U1pb :

Les façades devront être traitées :

- En enduit ciment couvert par une peinture minérale pour le bâtiment d'origine, les extensions et les surélévations. La couleur sera à choisir parmi les références ci-après.
- Ou en bois peint pour les extensions et les surélévations, la couleur sera à choisir parmi les références ci-après.
- Le choix de la couleur du ravalement sera défini parmi les références RAL 9001, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015.
- Les petites annexes devront être en bois verni d'une couleur naturelle

Les enduits rustiques à reliefs, enduits talochés, enduits écrasés, les joints creux ou saillants sont proscrits.

- **LES MENUISERIES ET MODÉNATURES**

En zone U2, U3, U4 et UPPr :

Le but premier d'une moulure est d'écarter l'eau des façades. Les moulures seront donc bien décrites, avec, impérativement, une vraie goutte d'eau.

Les moulures seront couvertes de zinc, sauf exception justifiée.

En zone U1pb :

Les soubassements, rocailles, listels de fenêtres, orifices des ventilations en terre cuite vernissée, les ouvrages décoratifs en ciment, les jardinières et leurs supports, seront conservés.

Pour les constructions à destination d'habitation de plus de 2 logements : Les portes d'accès aux bâtiments, les garde-corps et jardinières seront de couleur noire.

Pour les constructions à destination d'habitation de 2 logements ou moins : Le châssis des fenêtres et les portes seront en bois ou en aluminium, ils seront de couleur blanche.

Les gardes corps seront en harmonie avec le style des façades. Ils seront constitués de barreaudage ajouré en métal ou en aluminium de couleur noire ou blanche.

Les vérandas doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants doivent être fins. Les menuiseries seront en aluminium de préférence blanches.

• L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Toutes zones hors U1pb :

Les ITE ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale et seront susceptibles d'être refusées.

En zone U1pb :

Le procédé d'isolation thermique par l'extérieur est autorisé à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur et qu'il reproduise les modénatures avec effets décoratifs.

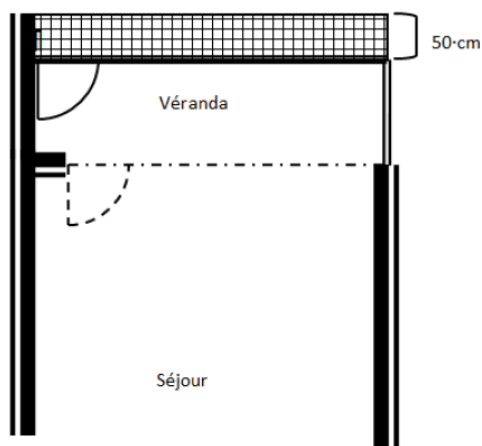
• LES PERCEMENTS

Les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes. Les vérandas et les fermetures de balcons ou loggias doivent être traitées en harmonie avec les constructions existantes par les matériaux utilisés, les proportions des ouvertures et la volumétrie. Les profils des montants de vérandas doivent être fins.

Les verrières et les dispositifs solaires intégrés sont autorisés en façade, sauf en U1pb, et en toiture, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'esprit général de la construction et du secteur.

En zone U4b :

La profondeur des vérandas ou fermeture de loggias devra être inférieure de 50 cm à la profondeur totale du balcon ou de la loggia. (Voir croquis ci-dessous)



Les profils des montants des vérandas ou fermetures de loggias devront être fins et de teintes claires.

En zone U1pb :

A l'exception des surélévations, les baies créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les baies existantes : leur hauteur doit être maintenue ainsi que leur rythme

LES TOITURES

• DISPOSITIONS GENERALES

Les toitures doivent assurer un couronnement de la construction et doivent présenter un traitement de qualité par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les éléments de sécurisation des terrasses doivent faire l'objet d'un traitement esthétique.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

Les débords de toiture devront être étudiés afin d'éviter les effets de ruissellement.

En zones U2, U4 et UPPr :

Les toitures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment et les constructions avoisinantes.

A l'exception des annexes et des toitures terrasses, chaque bâtiment doit comporter au minimum deux pentes de toiture.

En zones U1, U3 et N :

Pour les constructions neuves, à l'exception des annexes et des toitures terrasses, les toitures devront avoir au minimum deux sens de pente avec un angle maximum de 45°.

En zone U1pb :

Il sera demandé que les toitures du dernier niveau présentent un débord d'un minimum de 0,50 m.

Les toitures terrasses accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...

Les toitures des annexes comporteront deux pentes et seront en bois verni d'une teinte naturelle.

La pente des toits des vérandas sera de 15% maximum.

Les antennes

Les antennes paraboliques seront de préférence situées en toiture. Elles seront, si possible, masquées et non visibles de la rue. Elles ne seront pas situées en surplomb de la façade.

Les constructions et éléments en toiture

Ils peuvent dépasser la hauteur maximale autorisée dans chaque zone, à l'exception de U1pb, à condition :

- qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m et que la distance les séparant de la façade soit supérieure ou égale à leur hauteur,
- qu'ils s'agissent uniquement de locaux ou installations techniques, de pergolas, de cheminées, de capteurs d'énergie, de pylônes, de supports de lignes électriques ou d'antennes.

LES CLOTURES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures doivent être conçues (caractéristiques, matériaux et coloris) en fonction du caractère du site et de façon à s'harmoniser avec le bâti et l'environnement architectural et paysager de la rue.

Les clôtures anciennes ayant un caractère architectural affirmé, doivent être restaurées ou reconstituées avec les mêmes matériaux et dans les mêmes proportions.

Toutefois, lorsque de part ou d'autre de la clôture à créer, existent des murs bahuts présentant un certain caractère, celle-ci peut être traitée de façon identique, et ce afin de respecter une harmonie par rapport aux clôtures voisines.

Les prescriptions ci-après ne s'appliquent pas pour les sous destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

• LA COMPOSITION, LES MATERIAUX, LES TEINTES ET L'ASPECT

En toute zone, hors zones U1Pb, U1 et U5

Les clôtures sur rue :

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur maximale de 2,20 mètres.
- Les murs pleins sont interdits sauf en cas de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres
- Les clôtures devront présenter un muret compris entre 40 cm et 1,20 m surmontée d'une grille ajourée.

Les clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limites séparatives doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.
- Les clôtures sur les limites séparatives et les voies piétonnes : les grillages ne sont autorisés que s'ils sont doublés d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.
- Elles ne doivent pas dépasser 2 m.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux murs de clôtures ayant un caractère patrimonial.
- Par ailleurs les règles précédentes pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense...).

En zone U1

Les clôtures sur rue :

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur maximale de 2,20 mètres.

- Les murs pleins sont interdits sauf en cas de rénovation d’aspect identique des murs anciens en pierres
- Les clôtures devront présenter un muret compris entre 40 cm et 1,20 m.
- Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s’intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Les clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limites séparatives doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.
- Les clôtures sur les limites séparatives et les voies piétonnes : les grillages ne sont autorisés que s’ils sont doublés d’une haie végétale composée d’arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.
- Elles ne doivent pas dépasser 2 m.

Les prescriptions ci-dessus ne s’appliquent pas :

- Aux murs de clôtures ayant un caractère patrimonial.
- Par ailleurs les règles précédentes pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense...).

En zone U5

Les clôtures sur rue :

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur maximale de 2,20 mètres.
- Les murs pleins sont interdits sauf en cas de rénovation d’aspect identique des murs anciens en pierres
- Les clôtures devront présenter un muret compris entre 40 cm et 1,20 m.
- Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s’intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.
- Les grillages ne sont autorisés que s’ils sont doublés d’une haie végétale composée d’arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 m.

Les clôtures en limite séparative :

- Les clôtures en limites séparatives doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.
- Les clôtures sur les limites séparatives et les voies piétonnes : les grillages ne sont autorisés que s’ils sont doublés d’une haie végétale composée d’arbustes caducs et/ou persistants dont la hauteur ne dépasse pas 2 mètres.
- Elles ne doivent pas dépasser 2 m.

Les prescriptions ci-dessus ne s’appliquent pas :

- Aux murs de clôtures ayant un caractère patrimonial.
- Par ailleurs les règles précédentes pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense...).

En zone U1pb :

Sur rue

La conservation de la clôture d’origine est fortement recommandée

- **la clôture d'origine** : il s'agit d'une clôture mixte, végétale et ciment armé moulé. La hauteur est limitée à 1,50 m. Les éléments de ciment armé doivent être laissés bruts. Seule est autorisée en complément, la pose d'un grillage de couleur verte, à mailles carrées ou rectangulaires d'une hauteur de 1,20 m maximum sur potelets métalliques à l'intérieur de l'unité foncière.

Légende : clôture d'origine

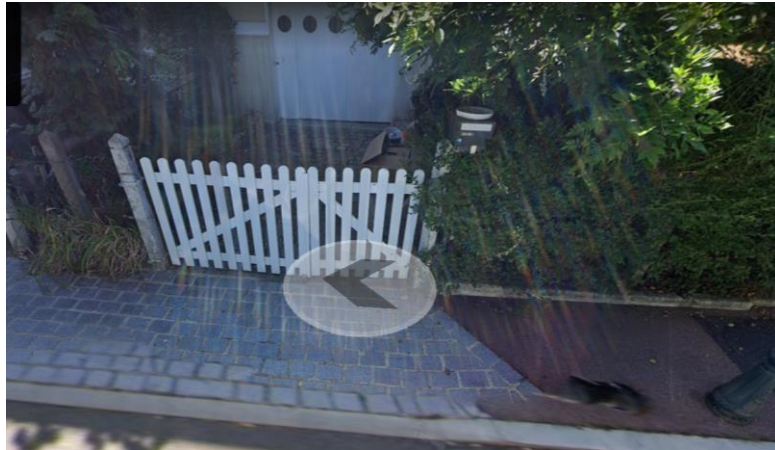


Les portillons seront en bois d'une forme identique aux portillons d'origine de couleur blanche. Ils ne pourront pas excéder 1,50 m de hauteur. Les piles doivent être en béton brut ou de couleur blanche.



Les portails doivent se présenter sur le même modèle que les portillons. Ils ne pourront pas excéder 1,50 m de hauteur

Les piles doivent être en béton brut ou de couleur blanche

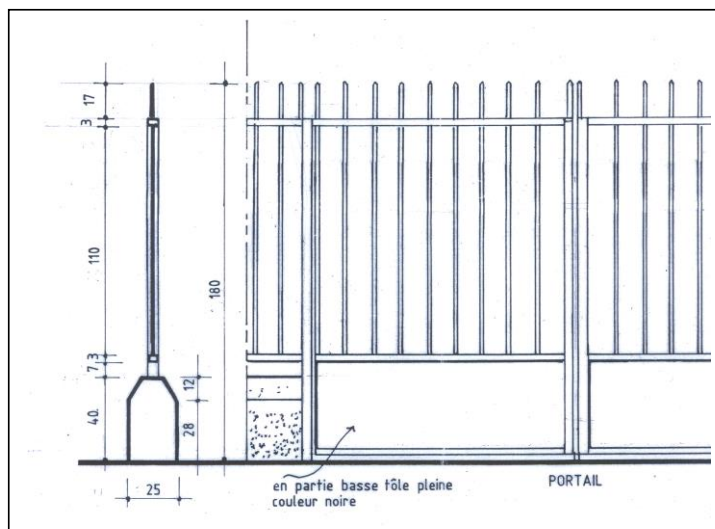


Des portillons et portails plus récents peuvent être acceptés sous réserve de respecter les caractéristiques de la clôture d'origine, à savoir être

- En bois de couleur blanche
- Ajourés verticalement par des travées
- Avoir une lisse horizontale droite
- Ne pas dépasser une hauteur de 1,80 m
- En cas de partie pleine, celle-ci sera limité au tiers de la hauteur maximale du portail et/ou du portillon
- Les piles devront être en béton brut ou en enduit lisse d'une couleur blanche ou identique au ravalement de la maison (cf RAL). Elles seront d'une largeur maximum de 20 cm x 20 cm et d'une hauteur maximum de 1,90 m



- **La clôture muret + grille** : La clôture est composée d'un muret maçonné enduit d'une hauteur maximum de 40cm surmonté d'une grille métallique peinte de couleur noire ou blanche composée de lisses horizontales en fer plat haute et basse et d'un barreaudage vertical en fer rond traversant la lisse haute. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,80 m. (cf. modèle ci-dessous).



Elles seront doublées d'une haie végétale composée d'arbustes caducs et/ou persistants qui ne devront pas dépasser 2 m de hauteur,

Sur les limites séparatives et sur les voies piétonnes :

- **la clôture d'origine** : il s'agit d'une clôture mixte, végétale et ciment armé moulé. La hauteur est limitée à 1,50 m. Les éléments de ciment armé doivent être laissés bruts. Seule est autorisée en complément, la pose d'un grillage de couleur verte, à mailles carrées ou rectangulaires d'une hauteur de 1,20 m maximum sur potelets métalliques à l'intérieur de l'unité foncière.

Les portillons seront en bois d'une forme identique aux portillons d'origine de couleur blanche. Ils ne pourront pas excéder 1,50 m de hauteur. Les piles doivent être en béton brut ou de couleur blanche.

- **La clôture grillage + haie** : La clôture est composée d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80 m et d'une haie végétale sur l'emprise de l'unité foncière. Avec ce choix, aucun portillon n'est autorisé.
- Sur limite séparative uniquement, il pourra être autorisé un pare-vue ajouré en bois verni d'une teinte naturelle ou de couleur blanche devant prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

● PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Le recours aux matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) est interdit pour les toits-terrasses. Il est recommandé le recours à des matériaux réfléchissant la lumière (fort albédo)

i) Dispositions applicables sur la commune de Malakoff

DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Dans le cas d'une extension, il est recommandé de s'inspirer directement de l'architecture existante (mêmes matériaux en façade et couverture, mêmes dimensions de baies, etc.), ou alors de marquer une rupture franche entre la nouvelle construction et l'ancienne.

Dans ce cas, tout est affaire de proportions, de matériaux et de simplicité de la construction neuve. Les matériaux de substitution sont à éviter (plaquettes de fausses briques, carrelage, bardage PVC...). Il vaut mieux opter pour une solution simple.

Il est recommandé de demander conseil auprès de l'architecte des Bâtiments de France ou d'architecte-conseil du CAUE.

Les espaces verts (potagers et jardins) font partie de l'ensemble architectural et méritent d'être préservés.

Les projets utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

LES FAÇADES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

TRAITEMENT DES FAÇADES

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées dans le respect de la bonne insertion avec la typologie architecturale environnante.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, tant du point de vue des matériaux que des modénatures et percements éventuels.

Les parties de murs apparentes des locaux de stockage des ordures ménagères et des parkings semi-enterrés devront faire l'objet d'un traitement intégré au paysage.

Les éléments de sécurisation des toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement esthétique. Ils ne doivent pas être visibles ou doivent être intégrés au projet architectural (acrotère, garde-corps qualitatif...).

Les descentes d'eau pluviale doivent être intégrées dans la composition de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum.

LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les bâtiments et les clôtures et doivent être recouverts d'un parement ou d'enduit.

Les revêtements en ciment gris ainsi que la peinture de la pierre de taille (par extension, tout recouvrement des matériaux destinés à être apparents en façade tels que briques, meulières...) sont interdits.

Les matériaux d'aspect tôle ou plastique ondulés, papier goudronné sont interdits.

Brique, terre cuite

Les façades en brique sont très répandues à Malakoff. Elles se caractérisent par une diversité de décors et de motifs. La brique est souvent associée à d'autres matériaux de modénatures et décors. Les briques destinées à rester

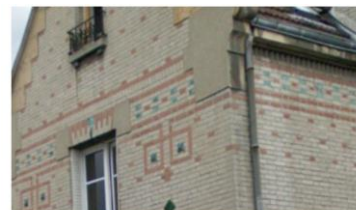
apparentes sont des briques pleines. Elles peuvent être appareillées de différentes manières : en joints croisés, en assemblage de différentes couleurs.

PRÉCONISATIONS :

- Les murs ou ouvrages en briques prévus pour être apparents doivent être préservés ou remplacés à l'identique, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture sont interdits, sauf si des contraintes techniques le justifient.
- Les joints doivent être réalisés en mortier de même nature, de même profil et de même teinte que celui existant.
- Si l'on doit remplacer certaines briques, celles-ci seront restituées dans le matériau et la polychromie d'origine.
- L'anti-graffiti sera incolore, microporeux, mat, non filmogène et non jaunissant.
- Les raccordements irréguliers de tuyauteries et de câbles qui altèrent la géométrie de la façade seront détruits.



Brique silico-calcaire, maisons jumelles rue Eugène Varlin



Alternance de briques blanches, briques rouges et briques vertes turques, maison rue Eugène Varlin

Maçonnerie de moellons de meulière

Le moellon et la meulière ont été largement utilisés dans les constructions pavillonnaires à partir du XIX^{ème} siècle, notamment à Malakoff. La meulière est une roche sédimentaire siliceuse ; cette pierre est souvent caverneuse, ce qui lui communique un pouvoir d'isolation très efficace.

PRÉCONISATIONS :

- Les murs ou ouvrages en moellons de meulière prévus pour être apparents devraient être conservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture ne sont pas recommandés, sauf si des contraintes techniques le justifient.
- Après une éventuelle consolidation la façade pourra être nettoyée à l'eau courante sous basse pression. Les poussières grasses dues à la pollution atmosphérique sont éliminées à l'aide de nettoyeurs légèrement alcalins.
- Les joints dégradés peuvent être piochés et regarnis à l'identique avec ou sans décor de rocaïlle.



Pavillon rue Hubert Poincarne



Le Fort de Vaux

Façade en pierre naturelle

PRÉCONISATIONS :

- Les murs ou ouvrages en pierre naturelle prévus pour être apparents devraient être conservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture ne sont pas recommandés, sauf si des contraintes techniques le justifient.
- La méthode de nettoyage utilisée ne doit pas être brutale. Elle ne doit provoquer ni abrasion importante des surfaces nettoyées, ni perforation de la couche de calcin.
- Les parements de pierres de taille seront nettoyés à l'eau claire, douce, sous basse pression, à température ambiante et à la brosse douce.

Façade en plâtre

PRÉCONISATIONS :

EN CAS DE PLÂTRE PEINT :

- Les anciennes peintures sont décapées et les façades sont repeintes avec une peinture adaptée et de même teinte.

EN CAS DE PAREMENT PLÂTRE OU CHAUX :

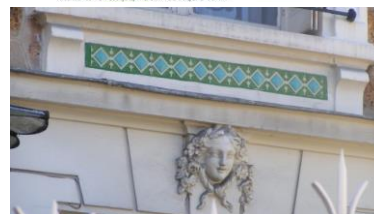
- La façade est brossée, purgée et réparée si besoin.

GÉNÉRALITÉS :

- Les corniches, les bandeaux, les modénatures ainsi que l'ensemble des décors sont restitués ou conservés dans le même matériau.
- Les corniches, chéneaux, descentes des eaux pluviales, bandeaux destinés à assurer un bon écoulement des eaux pluviales sont vérifiés et réparés si besoin.



Tête de lion en stuc, maison rue Eugène Varlin



• LES MENUISERIES & MODÉNATURES ET FERRONNERIES ET PORTES OUVRAGÉES

Les menuiseries contribuent fortement à l'expression architecturale d'un bâtiment, au même titre que les autres éléments de décor. Les portes, fenêtres, volets et garde-corps participent à la cohérence de l'ensemble de la façade. La richesse et la qualité architecturale du bâti ordinaire de l'époque industrielle tiennent en grande partie au soin apporté aux menuiseries qui animent les façades, et qui offrent un paysage urbain d'une grande diversité.

PERCEMENT OU MODIFICATION D'OUVERTURE D'UNE FAÇADE

Lors des extensions ou des modifications de façade, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes. Il conviendra de veiller à ne pas multiplier les types de percements, lesquels doivent participer à la composition de la façade.

Dans le cas d'une fenêtre transformée en porte, il est conseillé de garder la même largeur que la fenêtre d'origine, ainsi que la forme du linteau.

Dans le cas d'une porte transformée en fenêtre, la trace de la porte peut être préservée par la réalisation d'une allège légèrement en retrait par rapport au mur existant. Cette allège doit être réalisée avec le même matériau (forme, aspect, finition, joint) que le reste de la façade.

Dans le cas d'une baie murée : la trace de l'ouverture peut être préservée si le nouveau mur est placé légèrement en retrait par rapport au mur existant. L'encadrement et le linteau sont à préserver autant que possible.



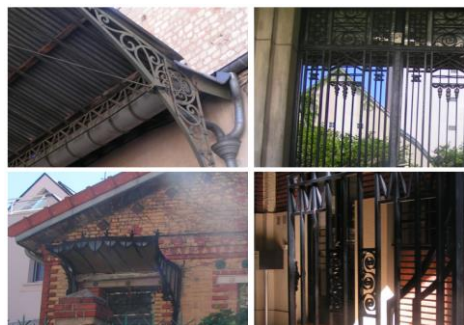
Baies réduites pour recevoir des menuiseries standard

LES FENÊTRES, VOLETS, PERSIENNES EN BOIS :

- Celles-ci sont repeintes dans la couleur d'origine si possible.
- En cas de changement de fenêtre, un modèle identique à celui d'origine est préconisé (dimensions, sections, matériaux, petit bois, teintes...).
- Les volets et persiennes d'origine sont conservés ou restitués.

FERRONNERIES ET SERRURERIES :

- Les garde-corps, balcons, ou balconnets en fer forgé sont restaurés si besoin ou restitués. Ceux-ci seront dans la même teinte que le projet d'origine.
- L'ensemble des serrureries d'origine du bâtiment seront conservées.



LES PORTES OUVRAGÉES :

- Un diagnostic est réalisé pour déterminer l'état de l'ouvrage et définir les travaux à réaliser.
- La finition et la teinte d'origine de la porte seront conservées comme à l'origine.

OCCULTER LA BAIE

On constate trop souvent le remplacement systématique des volets existants par des volets roulants en PVC. Une vigilance particulière sera apportée à la qualité des occultants et la mise en œuvre d'occultants alternatifs aux volets roulants ordinaires devra être privilégiée

Les caissons des volets roulants (ou autre), rapportés en façade extérieure, sont interdits.

PRÉCONISATIONS :

- Conserver et remettre en état les volets anciens en bois ou métalliques.
- Poser des volets en bois ou des rideaux occultant à l'intérieur.
- Dissimuler le caisson de volets roulants par un lambrequin traditionnel.



À éviter : un caisson sous un linteau courbé en saillie par rapport au nu du mur

• L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

Pour préserver la qualité patrimoniale des maisons, notamment des façades en brique apparente avec reliefs, décors peints, etc., l'isolation par l'extérieur est fortement déconseillée. Bien adaptée aux constructions neuves, elle ne constitue pas une solution pour le type de bâti abordé dans ce cahier. Dans le cas d'un immeuble se retournant sur deux rues, l'angle devra être traité afin de ne pas distinguer l'épaisseur de l'isolant.

L'ISOLATION par l'intérieur

L'isolation par l'intérieur ne nuit pas à l'aspect extérieur. Elle peut s'avérer particulièrement adaptée pour les immeubles dont les façades sont protégées.

LES TOITURES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Toute modification de toiture doit être pensée non seulement en fonction des besoins réels des habitants, mais aussi en fonction des caractéristiques du bâtiment, de la composition d'origine des volumes, des façades et des similitudes avec les constructions voisines qui ont créé la valeur du paysage urbain.

Pour les toitures de type "comble à la Mansard", il est préconisé de prévoir une pente des brisis au minimum de 75° et au maximum de 85°, la pente des terrassons pourra être au minimum égale à 10° et au maximum égale à 25°.

• LES MATÉRIAUX ET TEINTES

Les toitures doivent être en bonne insertion avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

• LES OUVERTURES EN TOITURES & ECLAIRE LES COMBLES

Plusieurs solutions sont envisageables pour éclairer les combles : les tuiles de verre, les châssis tabatières, les lucarnes, les fenêtres de toit, les verrières.

LES LUCARNES : Les lucarnes s'inscrivent verticalement dans le toit, dont elles modifient la forme, entraînant des travaux de charpente et de couverture.

Les lucarnes sont autorisées sous réserve que la somme de leurs largeurs ne dépasse pas 40 % du linéaire de la façade. Cette règle ne s'applique pas aux façades d'angles.

LES CHÂSSIS DE TOIT : Les fenêtres de toit, placées dans la pente du toit, créent peu de surcharge pour la charpente et procurent un éclairage maximum.

LES VERRIÈRES : La réalisation d'une verrière peut nécessiter de modifier la charpente. La création de ces types d'ouvertures nécessite de faire appel à un architecte afin d'étudier et de réaliser ce type de projet.

PRÉCONISATIONS :

- Des lucarnes neuves, de dimensions modestes par rapport aux fenêtres, axées sur celles-ci.
- Des fenêtres de toit verticales, de petites dimensions, en nombre restreint, non saillant par rapport à la couverture, axées sur les fenêtres de la façade.



Le volume de cette surélévation est disproportionné



La lucarne d'origine a été remplacée par une lucarne plus large que haute. La cohérence de l'ensemble est rompue

• LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait des façades (donnant sur une voie ou une emprise publique) d'une distance au moins égale à leur hauteur et leur hauteur est limitée à 3 m mesurée à compter de la dalle supérieure du toit.

Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple.

• INTÉGRATION DES PANNEAUX SOLAIRES

Les panneaux solaires et les panneaux photovoltaïques utilisent dans les deux cas l'énergie solaire. S'agissant d'abord d'une production de l'électricité et non pas d'une amélioration thermique, l'installation des panneaux photovoltaïques n'est pas recommandée sur des bâtiments anciens.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont souvent mal implantés sur les toitures anciennes posées sans aucun souci d'intégration architecturale.

Leur teinte bleue est en fort contraste avec le rouge des couvertures en tuile.

Ainsi est-il préférable :

- D'installer ces panneaux sur les éléments annexes et/ou rapportes : cuisine, entrée, garage, etc., de préférence non visibles de la voie publique.
- D'encastrer les panneaux dans la couverture.
- De regrouper les panneaux.



Les panneaux solaires sont souvent mal intégrés sur la toiture

• LES ANTENNES

Afin de garantir l'harmonie des façades, l'installation d'antennes paraboliques, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraîchissement d'air doit être réalisée en toiture, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette toiture. En cas d'impossibilité technique d'implanter un groupe de climatisation ou de

rafraîchissement d'air en toiture, ce dernier devra faire l'objet d'un traitement particulier et être intégré au volume de la façade

L'implantation en façade est proscrite.

Les antennes relais devront s'insérer dans le tissu existant et leur regroupement sera à privilégier pour éviter une dissémination sur l'ensemble du territoire communal. Les fausses cheminées devront respecter les règles de hauteur de la zone.

• LA VÉGÉTALISATION DES TOITURES

Utilisation des toitures-terrasses :

Pour les constructions neuves à usage d'habitation collective, il est préconisé de donner une fonction aux surfaces des toitures-terrasses, en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...).
- Agriculture urbaine (jardin, potager...).
- Végétalisation dans un objectif écologique et de récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

LES CLÔTURES

• DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics. Elles pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, ...).

Les clôtures sur les voies publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager en cohérence avec l'architecture de la maison et notamment prendre en compte la topographie des terrains. Il est souhaitable d'observer la nature des clôtures voisines pour ne pas créer des variations de style et participer à l'ambiance déjà existante.

Les clôtures à valeur patrimoniale doivent être préservées et remises en état. Les dispositions ci-après qui s'opposeraient à leur préservation ne leur sont pas applicables.

Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

• Composition

Sur rue

- les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètres.
- les murs pleins toute hauteur sont interdits sauf en cas de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.
- si la clôture comprend une partie maçonnée, sa hauteur ne pourra dépasser 0,7 mètres maximum de hauteur.
- la partie supérieure de la clôture doit être maintenue à claire-voie. Cette obligation ne s'applique pas aux portails et portillons. Les lices horizontales ne sont possibles que si elles reprennent des éléments du bâti.
- la clôture doit être doublée d'une haie végétale, composée d'une diversité d'espèces.
- les piliers qui encadrent les portes et portails doivent être en maçonnerie lorsque qu'ils s'intègrent dans un tissu de type pavillonnaire ou dans des rues à dominance de petites maisons de ville.
- leur hauteur et leur volume doivent s'accorder avec ceux de la grille, des portes et portails. Ils doivent être surmontés d'un couronnement présentant un profil en harmonie avec le style de la clôture.
- les murs de clôtures pleins maçonnés seront constitués à l'identique du mur de façade de la propriété, si telles étaient les dispositions d'origine.

Lorsque la dénivellation entre le terrain et le trottoir l'impose, un mur de soutènement stable doit être établi ; en conséquence, les règles précédentes sont alors adaptées, de même que pour les terrains desservis par des voies en pente afin de permettre les clôtures en escalier.

Sur limite séparative

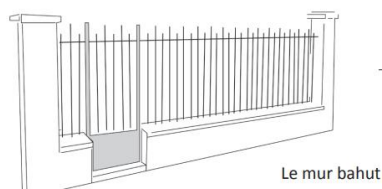
- sauf en cas de soutènement, les clôtures ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.
- en limite séparative, les clôtures en grillage sont admises.
- les clôtures en limites séparatives doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. Le détail de ces aménagements se trouve dans l'orientation d'aménagement et de programmation Thématique – Environnement (Trames et biodiversité).

Le mur bahut

INTÉRÊT PAYSAGER : Le mur bahut présente un intérêt paysager : il permet aux promeneurs de voir les jardins en frontale. Cette végétation offre à la rue une dimension particulière et l'embellit.

INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE : il peut présenter un intérêt d'un point de vue écologique si il est accompagné d'une haie.

INTÉRÊT PATRIMONIAL : La grille en fer forgé peut présenter un intérêt d'un point de vue patrimonial, selon la qualité de la ferronnerie. Le muret peut présenter un intérêt si il est en pierre de taille ou en meulière.



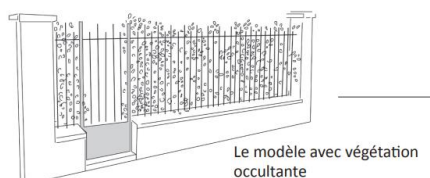
Le mur bahut

Le modèle avec végétation occultante

INTÉRÊT PAYSAGER : Ce type de clôture, par le choix de sa végétation (haie vive composée d'essences locales, tressage) peut être assez structurante d'un point de vue paysager. Les haies taillées, quant à elles, renforcent l'effet couloir.

INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE : Ces clôtures présentent un intérêt écologique car elles accueillent durablement la faune et la flore locale.

INTÉRÊT PATRIMONIAL : Les bâtiments présentant un intérêt patrimonial sont occultés depuis la rue.



Le modèle avec végétation occultante

DEVANTURES COMMERCIALES

- **COMPOSITION DE LA DEVANTURE AU REGARD DU BATIMENT DANS LEQUEL LE COMMERCE S'INSERE**

Les principes de composition des devantures commerciales devront respecter l'immeuble dans lequel il s'insère.

Les éléments se rapportant aux commerces (devantures de magasins, enseignes, publicité, etc...) devront être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments.

Les aménagements de façades commerciales à rez-de-chaussée ne doivent pas dépasser les allèges des fenêtres du premier étage.

ECLAIRAGE DES ENSEIGNES

Les dispositifs d'éclairage de l'enseigne bandeau doivent se faire le plus discret possible pour s'intégrer au mieux à la devanture : projet : éclairage par projecteurs diffusant une lumière placée en saillie au-dessus de l'enseigne

Les dispositifs lumineux sont à installer en rez-de-chaussée.

Les caissons lumineux pour les enseignes bandeaux ou drapeaux sont à éviter.

Les coffres contenant les stores sont intégrés à la composition de la devanture.



L'enseigne peut être éclairée par des spots discrets fixés sur bandeau.

Il pourra être invoqué que le dispositif ne s'insère pas architecturalement sur l'immeuble considéré ou dans les lieux considérés ou qu'il ne s'insère pas dans l'environnement ou encore, s'il s'agit d'un dispositif lumineux, qu'il pourrait provoquer des nuisances visuelles à l'occupant du logement du 1^{er} étage.

j) Dispositions applicables sur la commune de Montrouge

DISPOSITIONS GENERALES

Tout projet devra veiller à respecter, maintenir, mettre en valeur et prolonger les caractéristiques qui constituent le paysage urbain de la rue et plus généralement de la zone, marqué par les implantations, volumes, matériaux, rythmes des pignons, clôtures, etc.

Les travaux réalisés sur des constructions existantes (extensions, ravalements...) doivent être conçus pour concourir à la valorisation de l'existant tout en tenant compte des spécificités des constructions avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les constructions additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la construction existante ou selon une architecture contemporaine.

Les locaux techniques et équipements techniques doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

LES FAÇADES

• GENERALITES

Les rez-de-chaussée en limite de voie doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la construction s'insère. Lorsqu'une façade ou un ensemble de façades possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de construction doivent respecter cette homogénéité.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

Les pignons laissés apparents pourront être le support d'interventions artistiques (fresques, installations ...) à définir en collaboration avec les services de la Ville.

Les compteurs des réseaux de distribution (électricité, gaz ou autres concessionnaires) devront être installés à l'intérieur du bâti. Lorsque cela n'est techniquement pas possible, ces derniers seront encastrés dans la maçonnerie de la façade sur rue, en utilisant des matériaux et des couleurs de la façade.

Les réseaux (fils) doivent être installés à l'intérieur du bâti ; en cas d'impossibilité technique, ils pourront être traités en façade s'ils sont rassemblés et cachés de façon esthétique.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou reconstituées dans toute la mesure du possible.

Lorsqu'une façade a vocation à accueillir des enseignes commerciales à rez de chaussée, le projet de construction neuve devra intégrer et définir leur emplacement et le composer avec la façade.

Les vitrines provisoires de type « carreau de plâtre » sont proscrites. La vitrine définitive devra être installée au moment de la livraison pour garantir l'esthétique de la façade, la qualité du dialogue avec l'espace de la rue et plus particulièrement avec le piéton et permettre éventuellement une occupation temporaire/éphémère.

Rappel : Saillies par rapport au plan de façade

- Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont autorisés dès lors qu'ils ne génèrent pas de surface de plancher en surplomb du Domaine Public.
- Les ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.

- Les dimensions des saillies, modénatures et leurs implantations devront satisfaire au règlement de voirie départementale/communale et notamment aux règles suivantes :
 - Les modénatures :
 - placées à moins de 3 m de hauteur, leur profondeur ne devra pas excéder 0,40 m,
 - placées au-dessus de 3 m de hauteur, leur profondeur ne devra pas excéder 0,80 m.
- Les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 m.
- Les règles concernant les saillies ne s'appliquent pas aux constructions ou aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, étant rappelé que l'autorisation reste soumise à l'accord du gestionnaire de voirie.

Les éléments de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont interdits en façade et devront être intégrés à la construction. Ils seront tolérés en fond de loggia, dans les angles rentrants. Ils seront être implantés de manière rationnelle afin de ne pas les multiplier et impérativement traités en zinc, cuivre ou fonte.

Les pissettes de balcons sont à éviter, y compris les pissettes de trop plein. Elles sont interdites en surplomb du Domaine Public.

• LES MATERIAUX

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

Est interdit, sur les façades, pignons et clôtures, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux précaires ou disparates non prévus pour cet usage.

Dans le cas de ravalement de façade, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent.

Les constructions en pierres de taille ou meulières, ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture.

Les maîtres d'ouvrage devront se positionner dans une logique d'architecture « bas carbone »

- Mettre en œuvre des matériaux pérennes, bas-carbone, de réemplois issus de filières éco-responsables et de proximité
- Utiliser des matériaux à dominante claire, réverbérants, pour ne pas augmenter et contribuer à maîtriser le phénomène d'îlot de chaleur urbain

• LES TEINTES

Le choix des coloris de façade participe à la qualité urbaine en tant qu'élément d'expression de l'architecture. Dans les constructions neuves comme pour les ravalements des constructions existantes, les teintes colorées seront encouragées. Les enduits devront être choisis de manière à favoriser une harmonisation des couleurs entre les soubassements, les murs et les huisseries. Un minimum de trois couleurs différentes sera exigé.

• CAS PARTICULIER DES ISOLATIONS THERMIQUES PAR L'EXTERIEUR

Les travaux d'isolation par l'extérieur devront être menés de manière à conserver la qualité architecturale de la façade.

Les immeubles dont les façades sont en maçonnerie apparente (brique, pierre) ou qui présentent une modénature avec des effets décoratifs devront éviter la réalisation de travaux avec isolation par l'extérieur.

• LES MENUISERIES

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti : matériaux, formes et teintes et seront composées entre elles.

La fermeture des balcons et des loggias est interdite sauf si elle est prévue et incluse dans le projet architectural initial de la construction considérée.

Le traitement des garde-corps des balcons, tout en laissant passer la lumière, devra permettre de garantir l'intimité des logements afin de d'éviter que des dispositifs individuels disparates soient installés ultérieurement par les occupants des logements.

Le remplacement de volets battants ou persiennes par des volets roulants au détriment de la qualité architecturale de la construction, pourra être interdit. Il conviendra de mettre en place des dispositifs d'occultation pour le confort d'été notamment, qualitatifs et pérennes.

Les volets roulants seront autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne soit pas en saillie dans le tableau de la baie, sauf à être installé sous le linteau et masqué par un lambrequin.

Les grilles de défense sur les fenêtres sont interdites (sauf au rez de chaussée).

Les volets à la française seront conservés, et rapportés là où ils manquent.

• LES PERCEMENTS

Des percées dans la façade, sur toute la hauteur et toute la profondeur du bâtiment pourront être exigées pour favoriser une ouverture visuelle sur l'intérieur des îlots, notamment lorsqu'ils présentent des caractéristiques paysagères intéressantes.

Les entrées de parking et de garages devront être traitées en harmonie avec la façade.

Les portes des locaux annexes ou des équipements techniques doivent être intégrées à la composition architecturale générale de la ou des construction(s).

Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue.

En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot sera recherchée.

En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

• LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

L'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation ou de pompes à chaleur, extracteurs, ventouses de chauffage au gaz, édicules ascenseur, garde-corps, antennes, gaines diverses...), pour les constructions neuves et existantes, doit être systématique. Ils seront capotés et insonorisés de façon à en limiter l'impact visuel et sonore.

L'installation des caissons de climatisation et de pompes à chaleurs est interdite sur les façades visibles depuis le domaine public et les emprises publiques. Sur les autres façades ils seront installés de préférence au sol, capotés et insonorisés de façon à en limiter l'impact visuel et sonore.

Les bouches de ventilation des sous-sols devront être arasées au niveau du sol fini.

Pour des questions d'étanchéité, une hauteur de 20cm maximum sera tolérée.

LES TOITURES

Les toitures doivent assurer un couronnement de la construction et doivent présenter un traitement de qualité par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

• LES MATERIAUX ET TEINTES

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné, les couvertures en bac acier sont interdites.

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant. Il doit être en harmonie avec la typologie architecturale et l'époque de construction

Dans le cas d'extension, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la construction existante.

• LES OUVERTURES EN TOITURE

Les fenêtres de toit seront encastrées afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture et ne pourront avoir des dimensions supérieures aux fenêtres du dernier étage avec lesquelles elles devront être composées.
Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade

• LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les appareils de climatisation situés sur le toit de la construction ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours, les escaliers, les édicules doivent être intégrées dans la composition architecturale de la construction. Ils seront capotés et insonorisés de façon à en limiter l'impact visuel et sonore.

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les garde-corps techniques seront identiques aux garde-corps des balcons et terrasses de la construction.

LES CLÔTURES

Un soin particulier sera apporté au traitement de l'interface public/privé avec un traitement qualitatif du seuil de l'immeuble ou de l'espace de mise à distance avec la rue qui sera soit un espace paysager soit une clôture qui devra être conçue de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

La clôture doit être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti.

Une adaptation des règles sera possible en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, ...).

LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Les équipements installés en vue de l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eaux solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de manière harmonieuse. Ils peuvent être disposés en toiture ou en façade.

Les capteurs solaires devront être intégrés au bâti et ne pas en altérer la qualité.

Sur toiture, ils devront :

- Respecter les pentes de la toiture ;
- Respecter les travées de façade sur lesquelles les capteurs devront être axés ;
- Intégrer des solutions discrètes quant au choix des éléments de fixation ;
- Éviter les phénomènes de luisance ;
- Être implantés en partie haute ou basse des versants.

k) Dispositions applicables sur la commune de Sceaux

DISPOSITIONS GENERALES

Il est rappelé l'existence de nombreuses servitudes d'utilité publique de protection du patrimoine sur le territoire de Sceaux (périmètre des abords, site patrimonial remarquable) pour lesquels l'accord de l'architecte des Bâtiments de France est requis. Dans le périmètre du site patrimonial remarquable, un règlement spécifique à ce dernier s'applique concomitamment au PLUi.

COMPOSITION ET IMPLANTATION DU BATI

• IMPLANTATION DES EXTENSIONS

Sur tout le territoire de Sceaux, lors de la réalisation d'extensions de bâtiments anciens à valeur patrimoniale et afin de ne pas altérer les façades existantes et ne pas nuire à la lisibilité du bâti ancien, les façades sur rue des extensions privilégieront une implantation en retrait de la façade principale.

• LIMITATION DES FAÇADES AVEUGLES

En zone **U1g** et **U1p**, les façades aveugles implantées sur la limite latérale et dont la hauteur (mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère) est supérieure à 4 m, ne peuvent développer un linéaire supérieur à un total de 10 m sur cette limite. Ce linéaire peut être supérieur lorsque la construction s'adosse à une construction existante limitrophe dans la limite de ses héberges en longueur, et sous réserve d'une bonne intégration urbaine.

• RELATION DU BATI AUX ESPACES EXTERIEURS

Le bâti et les espaces extérieurs seront réfléchis en cohérence. Il conviendra de rechercher un regroupement des éléments techniques (type pompe à chaleur). Ils devront soit ne pas être visibles, soit bénéficier d'un traitement d'intégration. Les aménagements extérieurs (terrasses, piscines, abri voiture...) doivent bénéficier d'une intégration paysagère.

- **Pan coupé** : il peut être dérogé aux dispositions prévues aux article 2.1. sur les pans coupés, si la mise en œuvre d'un alignement nouveau à l'angle de deux voies (pan coupé) ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles de l'intersection, ni par des considérations de lisibilité.

• Saillies sur alignement

En ce qui concerne les saillies par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou à défaut de règlement, selon les dispositions suivantes :

- sur autorisation du gestionnaire du domaine public ;
- les modénatures, les divers débords tels qu'appuis fenêtre, volets, grilles, devantures commerciales en applique... peuvent être autorisés dans la limite de 20 cm et sous réserve que la circulation soit garantie ;
- la pose d'un isolant sur une construction existante peut être autorisée, sous réserve que la circulation soit garantie et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité architecturale de la construction existante ;
- les enseignes, sous réserve d'avoir été autorisées au titre du code de l'Environnement ;
- les autres saillies tel que balcons, débords de toiture... sont autorisées :
 - si la voie développe une largeur de 8 m au moins ;
 - si elles sont positionnées à 4,3 m au moins du niveau du sol à l'aplomb ;
 - sur une profondeur maximale de 0,8 m ;
 - sous réserve de garantir la circulation ;
- les saillies par rapport à l'alignement constituant de la surface de plancher sont interdites.

Le règlement du gestionnaire du domaine public concerné prime sur les précédentes dispositions.

• DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU CENTRE ANCIEN EN CE QUI CONCERNE LE RESPECT DE LA TRAME URBAINE

En zone U2 : les présentes dispositions s'appliquent au centre ancien tel que délimité par le site patrimonial remarquable, dans le cadre des interventions sur le bâti ancien.

Les principes de composition du bâti ancien devront être respectés. On distingue plusieurs types anciens de composition caractérisant le centre ancien :

- composition autour d'une cour : celle-ci sera autant que possible préservée ou reconstituée et mise en valeur. Les extensions et constructions neuves devront privilégier une implantation périphérique et dans le prolongement des corps de bâti existants, ou par surélévation. Les accès d'origine à la cour (porte cochère, passages) seront autant que possible préservés. Ce sera également le cas pour les éléments constituant des traces liées à l'ancienne fonction de la cour (puits, pièces de fer...).
- composition du bâti en front de rue : les éléments anciens qui constituent les composantes essentielles de ce type de composition seront préservés ou reconstitués. Il s'agit du bâtiment principal sur rue, du jardin et des corps secondaires latéraux. Les extensions et constructions neuves ne devront pas altérer la lisibilité du corps de bâtiment ancien et préserver le rythme typique du front bâti du centre-ville et préserver le rythme typique du front bâti du centre-ville.
- composition du bâti en fond de cour : les éléments anciens qui constituent les composantes essentielles de ce type de composition seront préservés ou reconstitués. Il s'agit de la clôture sur rue, de la cour, du corps de bâtiment en fond de cour et du jardin. Les extensions et constructions neuves s'inscriront dans le respect de la composition et ne devront pas masquer la hiérarchisation du bâti ancien.

• DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA RUE HOUDAN – ZONE U2

Les bâtiments qui disposent d'une façade riveraine de la rue Houdan devront privilégier une implantation sur les limites séparatives et dans la continuité des façades avant et arrières, en tenant compte de la typologie du bâti des immeubles voisins contigus. Il pourra être retenu une implantation différente pour préserver des percées vers le cœur d'îlot.

• DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU QUARTIER DES MUSICIENS EN CE QUI CONCERNE LE RESPECT DE LA TRAME URBAINE

En zone U1pe, relative à l'ancien lotissement de la gare du quartier des Musiciens, la composition d'ensemble devra être préservée à travers les dispositions suivantes :

- la densité bâtie du quartier doit être préservée en conservant avant tout son caractère pavillonnaire ;
- les fonds de parcelles doivent être maintenus en jardin : les extensions ou la construction d'annexes devront privilégier une implantation dans la bande de constructibilité, pour préserver les bandes vertes (ou « coulées vertes ») existantes constituant les cœurs d'îlots ;
- nonobstant les dispositions du règlement sur les saillies dans l'espace de recul, celles-ci sont autorisées à partir de 2 m de haut, mesurés à l'aplomb de la saillie et si elles ne s'avancent pas de plus de 1,5 m sur le plan de la façade.

LES FAÇADES

Chaque façade d'une construction ou d'un ensemble de constructions doit faire l'objet d'un traitement de qualité. Toutes les façades devront présenter le même soin dans leur traitement. Cette règle s'applique également aux extensions et surélévation des constructions existantes. Il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Les façades des constructions tournées sur la coulée verte devront être traitées qualitativement.

A l'échelle du projet, il conviendra de rechercher une cohérence d'écriture architecturale, de matériaux ou de coloris dans le traitement des éléments architecturaux tels que garde-corps, menuiseries, clôture sur rue...

La fermeture des balcons et des loggias est autorisée uniquement si elle est traitée de façon globale comme une nouvelle façade.

En zone U1pe, relative à l'ancien lotissement de la gare du quartier des Musiciens, la forme architecturale particulière (pignon, bow-window) de la plupart des maisons du quartier, doit être préservée, y compris pour les nouvelles constructions qui pourront la traduire à travers une écriture et des matériaux contemporains.

En zone U1pa, relative au lotissement du parc de Sceaux, les projets devront être compatibles avec l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) relative à ce secteur.

● **MATERIAUX ET TEINTES**

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux précaires ou disparates non prévus pour cet usage. Lors des extensions ou des modifications de façades, la lisibilité du bâti original doit être conservée de telle manière à ce que les ajouts ne la dénaturent pas.

L'usage du bois ainsi que celui des murs végétalisés sont autorisés.

En ce qui concerne les teintes, le recours à de la couleur (chromie) est encouragé notamment pour le traitement d'éléments de la façade (menuiseries, garde-corps, occultants...), tout en veillant à l'insertion dans l'environnement.

● **MODENATURES**

Pour les constructions existantes, les éléments décoratifs existants (modénatures, corniches...) doivent être conservés et restaurés. S'ils ont été déposés par le passé, leur reconstitution pourra être exigée.

Dans le cas de ravalement de façades à valeur patrimoniale, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés (appuis de fenêtre, éléments de modénature) seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

● **PERCEMENTS, MENUISERIES, FERRONNERIES, OCCULTANTS**

Percements :

Il conviendra de veiller à ne pas multiplier les types de percements, lesquels doivent participer à la composition de la façade. Une attention sera portée au traitement des appuis de fenêtre.

Menuiseries : Les menuiseries seront homogènes sur le bâti ancien, elles pourront se singulariser pour assurer le traitement contemporain d'une extension ou d'une surélévation. Les finitions bois lasuré ou bois vernis sont proscrites.

En zone U1pa, U1pd et U2 (dans les limites du SPR centre ancien), sur le bâti ancien à valeur patrimoniale :

- sauf impossibilité technique, la restauration ou le remplacement des fenêtres et portes s'effectuera suivant les dispositions de menuiseries contemporaines de la construction du bâti. Les portes cochères seront en bois.

Les menuiseries en matériau moderne de substitution seront autorisées sous réserve de respecter :

- les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes ;
- les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles ;
- les dimensions des clairs de vitrage.

Ferronneries :

Les grilles de défense en applique sont interdites, sauf si elles participent au projet architectural.

En zone U1pa, U1pd et U2 (dans les limites du SPR centre ancien), sur le bâti ancien à valeur patrimoniale :

- la restauration des éléments de ferronnerie altérés, leur remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie doivent s'effectuer suivant les dispositions anciennes conservées.

Occultants :

Une vigilance particulière sera apportée à la qualité des occultants et la mise en œuvre d'occultants alternatifs aux volets roulants ordinaires est encouragée.

Les caissons des occultants, rapportés en façade extérieure, sont interdits.

En zone U1pa, U1pd et U2 (dans les limites du SPR centre ancien), sur le bâti ancien à valeur patrimoniale :

- la restauration ou le remplacement des contrevents s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence ;
- les remplacement de contrevents par des volets roulants est interdit ;
- en l'absence de contrevents, pour l'occultation des baies, il est privilégié d'autres alternatives que le volet roulant : par exemple, volets métalliques se repliant dans le tableau de la baie.

• ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR (ITE)

Les ITE ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale et seront susceptibles d'être refusées. Les immeubles dont les façades sont en maçonnerie apparente (brique, pierre) ou qui présentent une modénature avec des effets décoratifs, devront éviter la réalisation de travaux avec isolation par l'extérieur.

Les ITE devront prendre en compte la reconstitution des modénatures et le traitement des surépaisseurs, notamment au niveau de la toiture, des encadrements de baie, du sol, des éléments rapportés en façade (balcons/garde-corps, casquettes, occultants...).

• INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les locaux techniques (tels que locaux déchets, entrées de parking et de garages, coffrets concessionnaires...) devront être traités qualitativement, comme des éléments de composition de la façade.

L'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, installations de production d'énergie...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Ils seront soit non visibles, soit intégrés à l'architecture du bâti. Si ce n'est pas le cas, ils seront proscrits.

Les émergences techniques des sous-sols (notamment ventilations des parkings) feront l'objet d'une intégration paysagère.

En zone U2 (dans les limites du SPR centre ancien),

- les compteurs des réseaux de distribution devront être installés à l'intérieur du bâti. Lorsque ce n'est pas techniquement possible, ces derniers seront encastrés dans la maçonnerie de la façade sur rue, en utilisant des matériaux et des couleurs de la façade.

Dans toutes les zones, les réseaux (fils) doivent être installés à l'intérieur du bâti ; en cas d'impossibilité technique, ils pourront être traités en façade s'ils sont rassemblés et cachés de façon esthétique.

Les éléments de collecte et d'évacuation des eaux pluviales (gouttières, boîte à eau...) seront implantés de manière rationnelle afin de ne pas les multiplier et le moins visibles possible ou intégrés à l'architecture de l'immeuble.

En zone U1pa, U1pd et U2 (dans les limites du SPR centre ancien), pour le bâti ancien à valeur patrimoniale,

- si les éléments de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont apparents, ils ne seront pas traités en matériau type PVC.

LES TOITURES

• FORME DE LA TOITURE

Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et doivent présenter un traitement de qualité par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.

En zone U1, les prescriptions suivantes seront appliquées :

- en cas de toiture à pente, les niveaux compris tout ou partiellement sous la toiture (combles) ne pourront développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur.
- en cas de toiture terrasse, les niveaux dont le plancher est situé à une hauteur d'au moins 6 m, ne pourront développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur.

• **MATERIAUX DE COUVERTURE**

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé ou papier goudronné sont interdites sauf pour les petites annexes, si elles ne sont pas visibles de l'espace public.

Sur le bâti à valeur patrimoniale, le choix du matériau de couverture se fera en fonction de la typologie architecturale et de l'époque de construction. En cas de parti-pris contemporain de l'écriture architecturale d'une extension ou d'une surélévation, il pourra être utilisé d'autres matériaux que ceux traditionnels de l'époque de construction, sous réserve de la cohérence d'ensemble de l'immeuble.

• **PERCEMENTS, MENUISERIES DES FENETRES DE TOIT**

En zone U1pa, U1pd et U2 (dans les limites du SPR centre ancien), sur le bâti ancien à valeur patrimoniale :

- dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit, ces dernières devront être encastrées et leurs dimensions doivent être inférieures à celle des fenêtres du dernier étage sous toiture avec lesquelles elles se composent. Leur implantation doit respecter le rythme des travées de la façade et leur nombre ne peut être supérieur au nombre de travées.

• **ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR (ITE) DES TOITURES**

En cas de projet l'ITE de la toiture, le projet devra prendre en compte les incidences sur les débords de toiture, le traitement des rives, le positionnement des gouttières, le prolongement éventuel des acrotères.

• **INSTALLATIONS TECHNIQUES**

L'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, antennes...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

En zone U1, les installations techniques en toiture peuvent être autorisées au-delà de la hauteur réglementaire, dans la limite de 1 m supplémentaire, sous réserve que :

- leur hauteur ne dépasse pas 1 m ;
- elles soient implantées en retrait des façades, d'une distance équivalente à leur hauteur ;
- leur emprise ne dépasse pas 25% de la surface de la toiture (hors panneaux solaires).

Dans les autres zones, les installations techniques en toiture peuvent être autorisées au-delà de la hauteur réglementaire, dans la limite de 3 m supplémentaires, sous réserve que :

- leur hauteur ne dépasse pas 3 m ;
- elles soient implantées en retrait des façades, d'une distance équivalente à leur hauteur.

Dans ces mêmes zones, ces installations techniques peuvent également être camouflées dans des combles techniques. Si ces combles ont pour seul usage de cacher ces installations, ils peuvent être créés nonobstant la hauteur maximale autorisée dans ces zones, sous réserve de leur intégration à l'architecture de l'immeuble et dans la limite d'une hauteur de 3 mètres, mesurée à compter de la dalle supérieure du toit.

En ce qui concerne les antennes :

- les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue et doivent faire l'objet d'une intégration architecturale ;
- les antennes téléphoniques et leurs installations techniques, ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public, dans la limite de 3 mètres mesurés à compter de la dalle supérieure du toit, nonobstant la hauteur maximale autorisée dans la zone. La discrétion maximale sera recherchée par l'implantation, le matériau et la couleur ou la mise en œuvre de solutions de camouflage bien intégrées. Dans ce cas uniquement, il pourra être dérogé à l'obligation de retrait de l'équivalent de la hauteur du dispositif telle que prévue pour les installations techniques ;
- l'implantation en façade est proscrite.

Les éléments de sécurisation des toitures terrasses doivent faire l'objet d'un traitement esthétique. Ils ne doivent pas être visibles ou doivent être intégrés au projet architectural. Ces éléments (acrotère, garde-corps qualitatif...), sous réserve de leur intégration architecturale, peuvent être installés nonobstant la hauteur maximale autorisée dans la zone, dans la limite de 1,2 mètre à compter de la dalle supérieure du toit.

Les équipements installés sur la toiture en vue de l'utilisation des énergies renouvelables (tels que panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eaux solaires, pompes à chaleur...) ne doivent pas être visibles depuis le sol ou doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Dans le cas de toitures à pente, les panneaux solaires doivent notamment :

- Respecter l'ordonnement de la façade, notamment les travées de façade sur lesquelles les capteurs devront être axés ;
- Respecter les pentes de la toiture ;
- Intégrer des solutions discrètes quant au choix des éléments de fixation.

LES CLÔTURES

• DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics. Elles pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, ...) ou des besoins spécifiques tenant à la nature de l'équipement (pare ballons par exemple).

Les clôtures sur les voies publiques doivent être conçues en prenant en compte l'architecture de l'immeuble dont elles pourront reprendre des éléments de composition (couleur, matériaux, dessin des garde-corps...). Elles doivent s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. Elles prendront en compte la topographie des terrains.

Les clôtures à valeur patrimoniale doivent être préservées et remises en état. Les dispositions ci-après qui s'opposeraient à leur préservation ne leur sont pas applicables.

Les coffrets des concessionnaires doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

• COMPOSITION

Sur rue.

- les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètres.
- les murs pleins toute hauteur sont interdits sauf en cas de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.
- si la clôture comprend une partie maçonnée, sa hauteur ne pourra dépasser 0,7 m maximum de hauteur ;
- la partie supérieure de la clôture doit être maintenue à claire-voie, y compris pour les portails et portillons, dont seule la partie basse peut-être occultée, dans la continuité du soubassement de la clôture s'il existe. Les lices¹ ne sont possibles que si elles reprennent des éléments du bâti ;
- la clôture doit être doublée d'une haie végétale, composée d'une diversité d'espèces ;
- en ce qui concerne la largeur des accès charretiers :
 - en zone U1, U1pa, U1pd et U1pe : la largeur des accès charretiers est limitée à 3,5 m et la largeur des accès piétons à 1,4 m ;
 - dans les autres zones, il conviendra de privilégier une largeur d'accès charretier limitée aux stricts besoins d'accès aux véhicules.
- en zone U1pa, U1pd et U2 (dans les limites du SPR centre ancien), sur le bâti ancien à valeur patrimoniale :
 - les murs de clôtures pleins maçonnés seront constitués à l'identique du mur de façade de la propriété, si telles étaient les dispositions d'origine ;
 - les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Sur limite séparative

¹ Clôture à barreaux horizontaux espacés, à l'image des clôtures utilisées dans les carrières équestres.

- les clôtures en limites séparatives doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètres ;
- les clôtures en limites séparatives doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. Le détail de ces aménagements se trouve dans l'orientation d'aménagement et de programmation *Trame verte et bleue*.
- En zone U1pe, relative à l'ancien lotissement de la gare du quartier des Musiciens, les dispositions suivantes s'ajoutent aux dispositions précédentes :
 - la forme des clôtures (mur bahut en maçonnerie, grille à barreaudage généralement vertical, cohérence entre clôture et architecture de la maison), très réglementée dans le cahier des charges originel, doit être imposée pour la réalisation de clôtures neuves sur rue ou espace urbain collectif. Les clôtures en matériau type PVC sont interdites ;
 - la bande entre l'alignement et la maison à édifier est une constante à garder dans ses doubles caractères : minéraux et fleuris.

DEVANTURES COMMERCIALES

• COMPOSITION DE LA DEVANTURE AU REGARD DU BATIMENT DANS LEQUEL LE COMMERCE S'INSERE

Les principes de composition des devantures commerciales devront respecter l'immeuble dans lequel il s'insère.

La devanture doit respecter :

- si le commerce se développe sur plusieurs rez-de-chaussée d'immeubles mitoyens, le rez-de-chaussée de la devanture marquera la césure pour rendre perceptible la mitoyenneté et laisser apparaître le rythme vertical de composition du bâti ;
- les lignes de composition verticale de l'immeuble : la devanture tiendra compte du rythme de la façade de l'immeuble, en harmonie avec les trumeaux et les baies des différentes façades ;
- en hauteur, la devanture respecte le premier étage comme altitude à ne pas franchir. Il conviendra, dans la mesure du possible, à se distancer des allèges des fenêtres du premier étage. Si le commerce se situe en étage, sa signalétique peut être matérialisée par des lambrequins dans la limite de l'encadrement des ouvertures ;
- la devanture respecte l'accès à l'immeuble : soit elle s'en distancie, soit elle l'intègre et la signale clairement en rapportant le numéro de l'immeuble ;
- les éventuels éléments architecturaux remarquables de l'immeuble (pilier, poutre, matériaux de façade) doivent être préservés. S'ils ont été occultés, ils doivent être restitués, dans la mesure du possible ;
- les éléments techniques ne doivent pas être en saillie sur le domaine public. Si ce n'est techniquement pas possible pour un commerce en rénovation, les caissons des volets roulants ou des stores bannes, les bandeaux, les entablements doivent respecter une saillie de 15 cm maximum par rapport au nu de la façade, sous réserve de l'encombrement du domaine public.

Pour l'application des dispositions sur la hauteur minimale à respecter pour les rez-de-chaussée commerciaux, définies dans les zones U2 et U3, il pourra y être dérogé en cas de contexte urbain spécifique, si l'insertion du nouveau commerce n'est pas assurée au regard de l'altimétrie des commerces voisins.

• ELEMENTS DE COMPOSITION DE LA FAÇADE COMMERCIALE

Soubassement

Le soubassement doit être privilégié. Les commerces peuvent toutefois s'en dispenser dans certains contextes urbains ou regard de contraintes particulières. Sa hauteur doit être proportionnelle à la vitrine.

Vitrine

La vitrine ne doit pas être encombrée d'affiches ou d'autocollants, une zone peut être prévue à cet effet. Elle peut être le support de l'enseigne (lettres adhésives, lettres peintes...) en veillant à la typographie, à la hauteur du lettrage et à son emplacement, en harmonie avec l'ensemble de la devanture.

Devanture

Une diversité de matériaux peut être mis en œuvre (enduit, acier, bois, céramique...) sous réserve de leurs qualités esthétiques, de leur harmonie avec l'immeuble et de leur durabilité.

Les matériaux devront avoir un rendu mat.

Concernant les teintes, la recherche d'une couleur affirmée est privilégiée, en harmonie avec la façade de l'immeuble et l'environnement. La teinte ne devra pas être trop sombre pour ne pas contraster avec l'immeuble ou criarde : les couleurs fluorescentes sont interdites.

Fermetures

Le système d'occultation ou de fermeture anti-effraction doit être ajouré afin de maintenir la visibilité sur la vitrine. Le système d'enroulement de la grille ne sera pas en saillie sur la façade. Si ce n'est techniquement pas possible pour un commerce en rénovation, les caissons des volets roulants doivent respecter une saillie de 15 cm maximum par rapport au nu de la façade, sous réserve de l'encombrement du domaine public.

Dans la mesure du possible, la grille sera installée à l'intérieur du commerce.

Stores

Les stores sont autorisés sous réserve :

- de ne pas porter atteinte aux conditions de circulation ;
- d'être constitué de matériaux pérennes et de qualité ;
- de respecter la découpe de la vitrine (il peut être découpé en plusieurs pans) et la composition de l'immeuble ;
- d'être entièrement rétractable.

Il est conseillé de l'implanter sous l'enseigne bandeau. Il peut également être le support de l'enseigne, sur le lambrequin. Il conviendra alors de ne pas multiplier les enseignes.

Sa couleur doit être en harmonie avec la devanture et l'immeuble.

Enseignes

Les enseignes et le store doivent être en harmonie. Une attention sera portée à la simplicité du message, à la typographie, aux dimensions et à l'emplacement, en cohérence avec la devanture commerciale.

En cas d'enseigne bandeau, elle est positionnée sous la corniche entre le rez-de-chaussée et le premier étage. A défaut, elle ne dépasse pas les fenêtres ou balcons du premier étage. Les caissons rétroéclairés sont proscrits.

En cas d'enseigne drapeau, elle est limitée à une par voie sur lequel s'implante le commerce, conformément au règlement local de publicité intercommunal (sauf professions réglementées). Son implantation doit tenir compte des lignes de composition de l'immeuble et de la devanture commerciale.

Eclairage

En secteur à valeur patrimoniale (zone U2 - secteur SPR centre ancien par exemple), l'éclairage des enseignes pourra être proscrit.

De manière générale, il est recommandé un recours mesuré aux dispositifs d'éclairage. Les dispositifs techniques assurant l'éclairage ne seront pas visibles. Les caissons rétroéclairés et les projecteurs en saillie sont proscrits.

Emergences techniques

Aucun élément technique (type climatiseur, moteur d'extraction...) ne peut être placé sur le mur de l'immeuble ou en saillie sur le domaine public. Ils doivent être intégrés à la devanture ou encastrés dans la façade, et dissimulés.

• DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU CENTRE COMMERCIAL DES BLAGIS

Le centre commercial des Blagis est situé dans le périmètre de l'OAP du quartier des Blagis. Créé dans les années 1950, il constitue un ensemble cohérent, en réponse aux besoins des habitants des opérations collectives construites à la même époque, dont la résidence des Bas Coudrais.

Afin de préserver son unité, les dispositions ci-après lui sont applicables. Il est précisé qu'il est possible de s'écarter de ces dispositions pour retrouver les caractéristiques originelles d'un commerce.

Soubassement : pour retrouver l'aspect original des vitrines, le soubassement sera maintenu à une hauteur minimale. Il permet de dissimuler les éléments techniques. Au regard de certaines contraintes particulières, les commerces peuvent se dispenser de soubassement.

Vitrine : elle occupe la majeure partie de devanture. Le châssis (métallique) est posé en feuillure, dans l'épaisseur du mur. Elle ne doit pas être encombrée d'affiches ou d'autocollants, une zone peut être prévue à cet effet. Elle peut être le support de l'enseigne (lettres adhésives, lettres peintes...) en veillant à la typographie, à la hauteur du lettrage et à son emplacement, en harmonie avec l'ensemble de la devanture.

Matériaux : les matériaux de type métal sont à privilégier, le recours à des matériaux type PVC est proscrit. Les éléments tels que les soubassements de même que les éléments techniques sont capotés à l'aide d'un matériau métallique coloris noir mat (RAL 9017 à privilégier). Les parties au-dessus des enseignes bandeau sont traitées de façon identiques ou peintes.

Les verticalités sont mises en valeur par un capotage métallique coloris blanc mat (RAL 9016 à privilégier). Il permet de dissimuler les fermetures de sécurité et rideaux métalliques.

Stores : autour de la place centrale du centre commercial, le besoin de store est anecdotique en raison de la présence d'un auvent maçonné. Si toutefois celui-ci est nécessaire pour améliorer le confort thermique, des stores verticaux pourront être mis en place dans l'encadrement de la vitrine.

Sur les autres façades, les stores sont autorisés sous réserve :

- de ne pas porter atteinte aux conditions de circulation ;
- d'être constitué de matériaux pérennes et de qualité ;
- de respecter la découpe de la vitrine – il peut être découpé en plusieurs pans, et la composition de l'immeuble ;
- d'être entièrement rétractable.

Il est conseillé de l'implanter sous l'enseigne bandeau. Il peut également être le support de l'enseigne, sur le lambrequin. Il conviendra alors de ne pas multiplier les enseignes. Sa couleur doit être en harmonie avec la devanture et l'immeuble.

Fermetures : le système d'occultation ou de fermeture anti-effraction doit être ajouré afin de maintenir la visibilité sur la vitrine. Les grilles en métal laqué teinté sont à privilégier. Dans la mesure du possible, il sera installé à l'intérieur du commerce ou dans le caisson de l'enseigne bandeau, sous réserve de ne pas créer une émergence trop importante.

Enseignes : une attention sera portée à la simplicité du message, à la typographie, aux dimensions et à l'emplacement. Il est recommandé le recours aux lettres découpées. Une couleur affirmée pourra être recherchée pour singulariser le commerce. Enseigne bandeau et enseigne drapeau (si elle est autorisée) devront être en cohérence.

Autour de la place centrale :

- enseigne bandeau : en aucun cas l'enseigne bandeau ne peut s'implanter sur le bandeau continu qui structure le centre commercial. L'enseigne bandeau se positionne à une altitude similaire aux commerces voisins, sans aller jusqu'au plafond. L'espace généré entre l'enseigne bandeau et le plafond est peint ou capoté en matériau métallique de coloris noir mat. L'enseigne bandeau est traitée en capot métallique blanc mat, identique au traitement des verticalités ;
- enseigne drapeau : elle est interdite.

Avenue Jean Perrin : les enseignes bandeau et drapeau sont interdites. La vitrine peut comprendre des enseignes (lettres découpées adhésives ou peintes privilégiées), dont l'emplacement sera cohérent avec les vitrines voisines.

Eclairage : le centre commercial des Blagis est éclairé de façon indirecte, sous les auvents. De manière général, il est donc recommandé un recours mesuré aux dispositifs d'éclairage.

4) Dispositions applicables aux zones Urbaines

1) Dispositions applicables à la zone U1 (Pavillonnaire)

Secteurs :	U1a	U1b	U1c	U1d	U1e	U1f	U1g
ANTONY							X
BAGNEUX		X					
BOURG-LA-REINE	X						
CHATENAY-MALABRY		X					
CHATILLON	X						
CLAMART			X				
FONTENAY-AUX-ROSES	X						
LE PLESSIS-ROBINSON				X			
MALAKOFF					X		
MONTRouGE		X					
SCEAUX						X	

- **Des dispositions particulières** identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre dispositions graphiques du présent règlement (exemple : *bandes de constructibilité à Sceaux*).
- Lorsque la zone est concernée par une OAP patrimoniale, il sera fait application des règles associées au sein de celle-ci.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1 Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...	
HABITATION	Logement				
	Hébergement			Au sein du secteur U1e, au sein des secteurs de mixité sociale identifié au plan des périmètres de mixité sociale 6.13, à condition d'être à destination d'hébergement social.	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Pour les constructions existantes, les extensions et surélévations sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire de la sous-destination existante. Pour les nouvelles constructions, la sous-destination est interdite, sauf au sein des secteurs indiqués *, dans la limite de 100 m ² de surface de plancher.	
	Restauration				
	Commerce de gros				
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Pour les constructions existantes, les extensions et surélévations sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire de la sous-destination existante. Pour les nouvelles constructions, la sous-destination est interdite, sauf au sein des secteurs indiqués * dans la limite de 100 m ² de surface de plancher.
	Hôtels				Interdite sauf dans le cas des constructions existantes, les extensions et surélévations sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire de la sous-destination existante.
	Autres hébergements touristiques				
	Cinéma				
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie				
	Entrepôt				
	Bureau				Pour les constructions existantes, les extensions et surélévations sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire de la sous-destination existante. Pour les nouvelles constructions, la sous destination est interdite, sauf au sein des secteurs indiqués * dans la limite de 100 m ² de surface de plancher.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne				
	Centre de congrès et d'exposition				
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				

SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de cultes			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,50 mètres qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Dispositions concernant les ICPE :

ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

ICPE Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

Occupations et utilisation du sol en cas de disposition relative à une bande de constructibilité

Les constructions doivent être implantées :

- dans une bande de constructibilité d'une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement actuel ou projeté en U1a sur la commune de Châtillon et en U1g ;
- dans la bande de constructibilité identifiée sur le plan de zonage en U1f.

En dehors de cette bande, seules sont autorisées les constructions suivantes, avec une implantation en retrait, dans la limite de l'emprise au sol maximale résultant des dispositions générales :

- La construction de petites annexes non accolées, dans la limite de deux maximums par terrain ;
- La construction de grandes annexes, ainsi que des piscines avec une limitation de leur emprise à 10% de l'emprise au sol de la superficie de la bande ;
- L'extension d'une construction existante, tout ou partie implantée hors de la bande de constructibilité, sous réserve que la surface de l'extension ne dépasse pas 20 m² ou 30% de la superficie de la construction existante ;
- Les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En U1a sur la commune de Châtillon, en U1g et U1f :

En dehors de la bande de constructibilité, les constructions sont implantées en retrait. Toutefois, l'extension d'une construction existante déjà implantée sur limite séparative, peut se réaliser dans le prolongement des murs existants, dans la limite d'une hauteur de 3 mètres.

Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale, les dispositions relatives à une bande de constructibilité ne s'appliquent pas.

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

2.1.1 - Dispositions générales :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous :

indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie ou en recul avec un minimum de 1 mètre .	Le long du boulevard Colonel Fabien à Malakoff : les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 2 mètres côté pair . A Malakoff , lorsque l'alignement correspond à la limite avec un jardin ou parc public, les constructions doivent être implantées en alignement ou avec 3 mètres de recul de l'alignement actuel ou futur concerné.
A2	Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 3 mètres de l'alignement actuel ou futur de la voie.	
A3	Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres de l'alignement actuel ou futur de la voie.	Le long de l'avenue Aristide Briand à Bagneux, de l'extrémité nord de la commune jusqu'à la rue des Blains, les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 25,70 mètres de l'axe de la voie .

A4	Les constructions doivent être implantées en recul. La distance de recul doit être au minimum égale à $L = H/3$ avec un minimum de 3 mètres en tout point de la construction par rapport à l'alignement. La projection orthogonale de la façade ne devra pas excéder 11 mètres.	Avenue du Général Leclerc et avenue de la Résistance au Plessis-Robinson, les constructions doivent être implantées en recul maximum de 4 mètres .
A5	Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.	
A6	Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 6 mètres de l'alignement actuel ou futur de la voie.	

2.1.2 - Les saillies

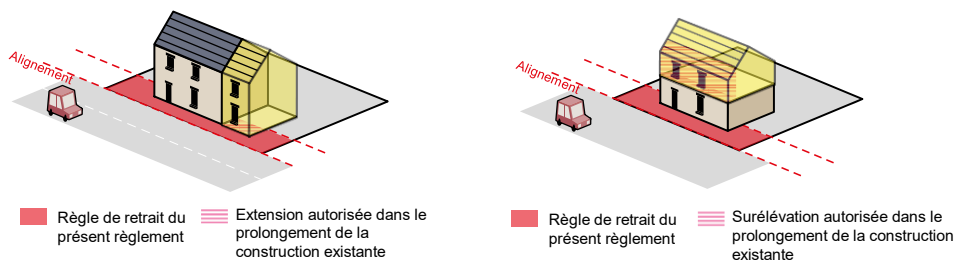
- Les saillies sur les voies et emprises publiques doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées dans les cahiers communaux.

Les saillies dans la marge de recul doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,5 mètres par rapport à la voie et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètres mesurée à partir du nu du plan de façade, sauf indications contraire dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

2.1.3 - Dispositions particulières :

- Au sein des zones U1a, U1b (hors Châtenay-Malabry et Bagneux), U1e et en U1g : l'implantation des **petites annexes est libre**.
- Au sein des zones U1c, U1e, U1d, U1g ainsi qu'à Châtenay-Malabry et Bagneux : il n'est autorisé qu'une seule petite annexe dans la marge de recul.
- En U1f : les petites annexes sont interdites.
- A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés**, même s'ils sont constitutifs d'emprise au sol :
 - Les escaliers ;
 - Les rampes ;
- Aucune construction n'est autorisée dans cette marge de recul, excepté :**
 - Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur ;
 - Pour la construction d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération ;
 - Pour les constructions existantes, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'une emprise équivalente à une petite annexe, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité ;
 - Sauf en U1e et en U1f, les grandes annexes en cas de terrain naturel présentant une pente supérieure à **15%** sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- Terrains traversants et terrains d'angles** : la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques s'appliquera sur chaque alignement.
- Coulée verte** : pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien, les constructions, y compris les surélévations et les extensions, devront être implantées en recul de 5 mètres minimum.

- **Excepté en U1d et U1e**, lors de la création d'une surélévation ou d'une extension, le recul de la nouvelle partie de construction peut être similaire à la construction existante, même si celle-ci ne respecte pas les dispositions générales.

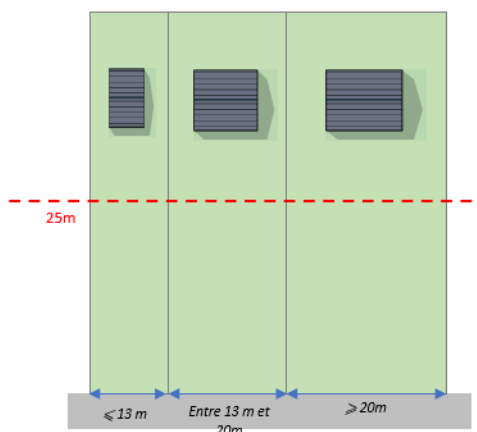


- **Excepté en U1d et U1e**, lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie des implantations dans lesquelles s'insère la construction : l'implantation peut respecter le même recul que les constructions des terrains adjacents sous réserve de l'intégration urbaine du projet.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- A l'exception de la zone u1e, il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

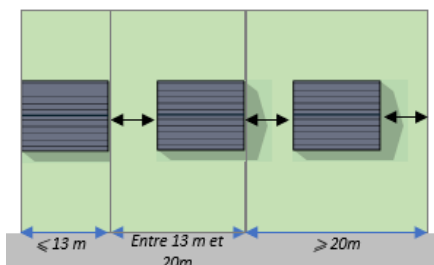
2.2.1 - Dispositions générales :

- La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives. à Montrouge, les jours de souffrance sont interdits en limites séparatives.
- **En U1a sur la commune de Châtillon, en U1g et U1f**, les dispositions générales suivantes s'appliquent au sein de la bande de constructibilité. Au-delà de la bande de constructibilité, des dispositions particulières, définies à l'article 2.2.7, s'appliquent. Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale, les dispositions relatives à une bande de constructibilité ne s'appliquent pas.
- **Excepté à Malakoff et Montrouge**, pour les terrains et lots à bâtir issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement, les constructions doivent être implantées en retrait (selon les dispositions de l'indice concerné) des limites séparatives.
- Quelle que soit la largeur de l'unité foncière sur rue, au-delà de 25 mètres de profondeur depuis l'alignement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives sauf si des dispositions spécifiques l'autorisent, lorsqu'une bande de constructibilité existe.



2.2.2 - En U1a :

- En limites séparatives latérales
 - Pour les unités foncières dont la largeur sur rue est inférieure ou égale à 13 mètres, les constructions doivent être implantées soit sur la ou les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites.
 - Pour les unités foncières dont la largeur sur rue est entre 13 mètres et 20 mètres, les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit en retrait de ces limites.
 - Pour les unités foncières dont la largeur sur rue est au-delà de 20 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales.
 - En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :
 - au moins égale à 8 mètres en cas de création de baies
 - au moins égale à 3 mètres sans création de baies



- **A Bourg-la-Reine**, en cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être au moins égale à 6 mètres en cas de baies
- En limites séparatives de fond de parcelle
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives de fond de parcelle doit être :
 - au moins égale à 8 m en cas de création de baies ;
 - au moins égale à 3 m sans création de baie.
 - **A Bourg-la-Reine**, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives de fond de parcelle doit être :
 - au moins égale à 6 m en cas de création de baies ;

2.2.3 - En U1b :

- En limites séparatives latérales :
 - Les constructions doivent être implantées soit sur la ou les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites.
 - En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :
 - au moins égale à 6 mètres en cas de création de baies
 - au moins égale à 3 mètres sans création de baie
 - A Bagneux, en cas d'implantation en limite, les nouvelles constructions devront s'accoler préférentiellement sur les pignons mitoyens.
- En limites séparatives de fond de parcelle
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives de fond de parcelle doit être :
 - au moins égale à 6 m en cas de création de baies ;
 - au moins égale à 3 m sans création de baie.
 - **A Châtenay-Malabry**, dans le cas d'une parcelle d'une profondeur supérieure à 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives de fond de parcelle doit être de 8 mètres.

2.2.4 - En U1c

- En limites séparatives latérales

Pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 15 m, les constructions doivent être implantées soit sur une limite séparative latérale, soit en retrait de ces limites.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8 m en cas de façade avec baies autres qu'éclairant des pièces de service ;
- au moins égale à 3 m en cas de façade ne comportant que des baies donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie...), circulations ;
- au moins égale à 1,9 m en cas de façade ne comportant aucune baie.

Pour les terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 15 m, les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales selon les règles de retrait ci-dessus.

En cas d'implantation en limite, les nouvelles constructions devront s'accoler préférentiellement sur les pignons mitoyens.

- En limites séparatives de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives de fond de parcelle doit être :

- au moins égale à 8 m en cas de création de baies autres qu'éclairant des pièces de service ;
- au moins égale à 4 m sans baie ou ne comportant que des baies donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie...), circulations

En cas d'implantation en limite, les nouvelles constructions devront s'accoler préférentiellement sur les pignons mitoyens.

2.2.5 - En U1d :

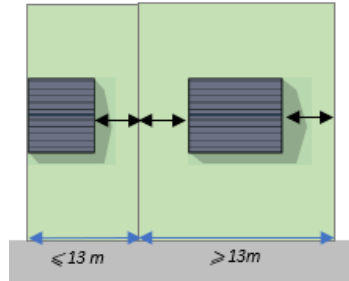
L'implantation en limite séparative est interdite, à l'exception des terrains existants avant la date du XXX (approbation PLU), pour lesquels les règles suivantes s'appliquent :

En limites séparatives latérales

- Pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 13 m, les constructions peuvent être implantées soit sur une limite séparative latérale ou en retrait de ces limites **à condition que le linéaire de façade en limite séparative ne dépasse pas 11m.**
- Pour les terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 13 m, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à la différence d'altitude en tout point de la construction à la limite sans pouvoir être inférieure à 6 m en cas de création de baies
-
- au moins égale à 2 m sans baie



- **En limites séparatives de fond de parcelle :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction aux limites séparatives de fond de parcelle doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

2.2.6 - En U1e :

- **En limites séparatives latérales**

L'implantation sur au moins une des limites est obligatoire dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé sur une hauteur minimale de 6 mètres.

- **Conditions d'implantation sur ces limites :**

- Les façades ou parties de façades implantées sur les limites ne doivent pas comporter de baies.
- Lorsqu'un bâtiment est implanté sur les limites séparatives joignant l'alignement, les façades perpendiculaires à ces limites peuvent comporter, en retrait des limites et sans conditions de distance, des balcons, avancées partielles et jeux de façade dont la profondeur n'excède pas 2 mètres.

- **Conditions d'implantation en retrait de ces limites :**

- Lorsque l'implantation sur l'une ou les deux limites est obligatoire sur une hauteur minimale définie aux paragraphes précédents les constructions peuvent s'écarter des limites séparatives joignant l'alignement au-delà de ladite hauteur-à condition que les parties situées en retrait soient reculées des limites d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la partie en retrait et le point le plus haut de la partie sur limites.
- Dans les autres cas, lorsqu'une façade ou une partie de façade est édiflée en retrait d'une limite séparative joignant l'alignement, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparatif devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel.

- **En limites séparatives de fond de parcelle :**

L'implantation sur les limites n'aboutissant pas aux voies est autorisée dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement ou du reculement imposé.

L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé à l'exception des locaux accessoires dont la hauteur n'excède pas 2.60 mètres et des constructions s'adossant à une autre construction sur le terrain voisin de dimension égale ou supérieure.

Conditions d'implantation sur ces limites :

Les façades ou parties de façades implantées sur les limites ne doivent pas comporter de baies.

Conditions d'implantation en retrait de ces limites :

Lorsqu'une façade ou une partie de façade est édiflée en retrait d'une limite séparative ne joignant pas l'alignement, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres.

2.2.6 - En U1f :

En limites séparatives latérales

- Pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 10 m, les constructions doivent être implantées soit sur la ou les limites séparatives latérales, soit en retrait de ces limites.
- Pour les terrains dont la largeur sur rue est comprise entre 10m et 15 m exclus, les constructions doivent être implantées en retrait ou sur une seule limite latérale, en privilégiant préférentiellement les pignons mitoyens.
- Pour les terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 15 m, les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- o **au moins égale à 6 m** en cas de façade avec baies ;
- o **au moins égale à 3 m** en cas de façade ne comportant que des baies donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie...), circulations ;
- o **au moins égale à 1,5 m** en cas de façade ne comportant aucune baie.

En limites séparatives de fond de parcelle :

Les constructions sont implantées en retrait des limites de fond de terrain.

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade doit être de :

- o 3 m en cas de façade sans baie ou de façade ne comportant que des baies donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie...), circulations ;
- o 6 m en cas de façade avec baies.

2.2.7 - En U1g

- En limites séparatives latérales et de fonds de parcelles

Les constructions s'implantent selon la largeur sur rue du terrain :

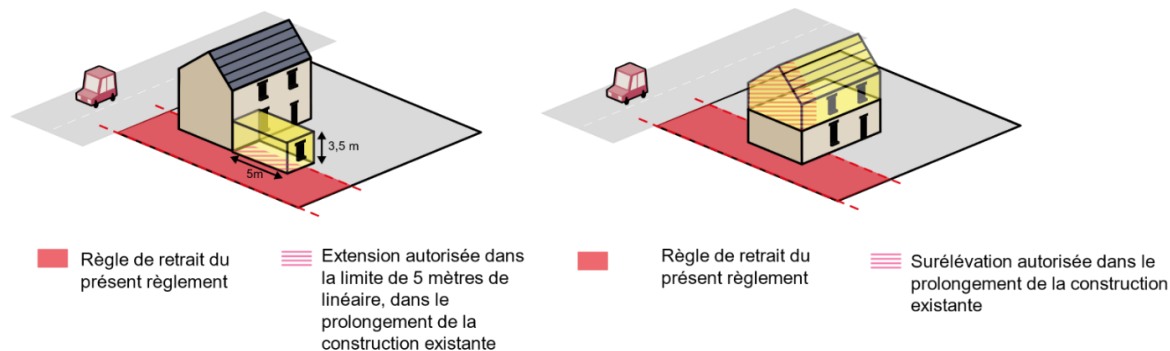
- o largeur inférieure à **10 m** : la construction peut s'implanter sur les deux limites latérales ;
- o largeur comprise entre **10 m inclus et 13 m** : la construction ne peut s'implanter que sur une seule limite latérale, en privilégiant préférentiellement les pignons mitoyens ;
- o largeur supérieure à **13 m inclus** : la construction s'implante obligatoirement en retrait.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- o **au moins égale à 8 m** en cas de façade avec baies ;
- o **au moins égale à 3 m** en cas de façade ne comportant que des baies donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie...), circulations ;
- o **au moins égale à 1,5 m** en cas de façade ne comportant aucune baie.

2.2.8 - Dispositions particulières :

- **Sauf en U1e, Une implantation différente de celle autorisée est possible** (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les **surélévations** de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, sans baie, avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- **A Montrouge, Châtenay-Malabry et Sceaux, cette disposition s'applique également aux extensions.**



- L'implantation des **petites annexes non accolées est libre**.
- L'implantation des grandes annexes obéit aux mêmes règles d'implantation que les constructions principales.
- Les piscines s'implantent en retrait des limites séparatives avec un minimum de 3 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- **A l'exception de la zone u1e**, il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de **dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes** à la condition qu'ils n'excèdent pas **0,5 mètre** de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

2.3.1 - Dispositions générales :

Sur un même terrain, les constructions peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait les unes par rapport aux autres. Pour toute construction non contiguë, la distance de retrait entre deux constructions est mesurée **en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

2.3.2 - En U1a, U1b, U1d, U1g :

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance, mesurée perpendiculairement et séparant les façades, doit être au moins égale en tous points à :

- **12 mètres** minimum si une des façades comporte des baies
- **6 mètres** minimum si aucune façade ne comporte pas de baies

2.3.3 - En U1c et U1f

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance, mesurée perpendiculairement et séparant les façades, doit être au moins égale en tous points à :

- **8 mètres** minimum si une des façades comporte des baies
- **4 mètres** minimum si aucune façade ne comporte de baies

2.3.4- En U1e

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à **2/3 de la hauteur** de la construction la plus haute **avec une distance minimale de 4 mètres**. **Les locaux accessoires non intégrés aux bâtiments principaux devront s'en écarter de 2,50 mètres minimums**. En cas de construction à ossature bois, les prospectes sont majorés de 0,20 mètre par niveau

Pour les toits terrasses végétalisés la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères

Les brises soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospectes

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors acrotères.

2.3.4 - Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle de retrait :

- Sauf en U1e, Pour les sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
 - Salles d'art et de spectacles ;
 - Équipements sportifs.
- Pour les aménagements concernant l'accessibilité aux personnes handicapées, pour les constructions existantes.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Entre deux petites annexes ;
- Entre une grande annexe et une petite annexe.
- La distance de retrait est fixée à 1 mètre minimum
 - Entre deux grandes annexes
 - Entre une annexe et une construction

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- Les règles d'emprises au sol sont fixées sur le *plans des indices* avec les indices ci-dessous :
- Dans le cas d'une disposition entraînant un calcul par tranche de terrain, l'emprise au sol maximale autorisée se calcule par le cumul des emprises au sol de chaque tranche.

Exemple : Dans le cas d'un terrain de 1000 m² avec les dispositions suivantes :

- **35%** de la superficie du terrain jusqu'à 400 m² de terrain.
- **30%** de la superficie du terrain 400 m² à 800 m² de terrain.
- **20%** de la superficie du terrain au-delà de 800 m² de terrain.

L'emprise au sol maximale autorisée (Emax) résulte du calcul suivant :

$$Emax = 400 \times 0.35 + 400 \times 0.3 + 200 \times 0.2$$

indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L'emprise au sol est limitée à 35% de la surface du terrain avec un minimum autorisé de 100 m ²	<ul style="list-style-type: none"> Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol.
E2	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.	<ul style="list-style-type: none"> Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol.
E3	L'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie du terrain.	<ul style="list-style-type: none"> Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol.
E4	<p>L'emprise au sol des constructions est calculée par cumul des tranches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 40% de la superficie du terrain jusqu'à 300 m² de terrain. 20% de la superficie du terrain au-delà de 300 m² de terrain 	<ul style="list-style-type: none"> Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain au-delà de 300 m². Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol.
E5	<p>L'emprise au sol des constructions est calculée par cumul des tranches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> 45% de la superficie du terrain jusqu'à 170 m² de terrain. 35% de la superficie du terrain de 170m² à 300 m² de terrain. 10% de la superficie du terrain de 300 m² à 600 m²de terrain. 5% de la superficie du terrain au-delà de 600 m²de terrain. <p>Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol.
E6	<p>L'emprise au sol des constructions est calculée par tranche :</p> <ul style="list-style-type: none"> 40% de la superficie du terrain jusqu'à 300 m² de terrain. 25% de la superficie du terrain de 300 m² à 600 m²de terrain. 20% de la superficie du terrain au-delà de 600 m²de terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain. Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 200 m² d'emprise au sol.

E7	<p>L'emprise au sol des constructions est calculée par cumul des tranches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35% de la superficie du terrain jusqu'à 400 m² de terrain. • 30% de la superficie du terrain 400 m² à 800 m²de terrain. • 20% de la superficie du terrain au-delà de 800 m²de terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain. • Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol.
E8	<p>L'emprise au sol des constructions est calculée par cumul des tranches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40% de la superficie du terrain jusqu'à 500 m² de terrain. • 30% de la superficie du terrain de 500 m² à 1000 m²de terrain. • 20% de la superficie du terrain au-delà de 1000 m²de terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 200 m² d'emprise au sol.
E9	<p>L'emprise au sol des constructions est calculée par cumul des tranches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30% de la superficie du terrain jusqu'à 300 m² de terrain. • 25% de la superficie du terrain 300 m² à 600 m²de terrain. • 20% de la superficie du terrain au-delà de 600 m²de terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain. • Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 200 m² d'emprise au sol. • Cette règle ne s'applique pas aux constructions accueillant un équipement d'intérêt collectif et ou de services publics d'une surface de plancher minimale de 50% de la SDP globale
E10	<p>L'emprise au sol des constructions est calculée par cumul des tranches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40% de la superficie du terrain jusqu'à 300 m² de terrain. • 25% de la superficie du terrain 300 m² à 600 m²de terrain. • 20% de la superficie du terrain au-delà de 600 m²de terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> • Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 150 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières :

- A l'exception de la zone u1e, Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
H1	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère • 7 mètres à l'égout du toit 	
H2	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 mètres au faîtage • 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère 	
H3	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres au faîtage • 10 mètres à l'égout du toit • 11 mètres à l'acrotère 	<p>A Malakoff :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes : <p>La hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté.</p> <p>Nonobstant ces dispositions, et de façon cumulative :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le long des voies où un reculement est imposé la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée. • Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique. • Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large, si elle est supérieure à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou future de la voie la plus large. <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencées aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les hauteurs et gabarits fixés en annexe.</p>
H4	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 11 mètres au faîtage • 8 mètres à l'égout du toit • 10 mètres à l'acrotère <p>En cas de toiture terrasse la hauteur est limitée à 10 mètres dont un attique ne</p>	

	pouvant développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur. Hors de la bande de constructibilité, la hauteur est limitée à 7 mètres.	
H5	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 11 mètres au faîtage • 8 mètres à l'égout du toit • 10m à l'acrotère 	En cas de toiture terrasse, le dernier niveau devra être en attique avec une emprise maximum de 75 %, par rapport au niveau inférieur
H6	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère 	

Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation de **50 cm** de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- En **U1c** et à **Bagneux**, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, les sous-sols ne pourront pas être à destination d'habitat ou de bureau, et la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Pour les nouvelles constructions dont le rez-de-chaussée (RDC) est à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur de dalle à dalle du RDC sera à minima de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-hauteur de la construction concernée, par rapport aux règles édictées dans le présent règlement est autorisée dans la limite d'1 mètre.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles sauf dispositions spécifiques au bâti ancien si tel est précisé dans les cahiers communaux.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux constructions.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- La superficie (hors emprise des constructions existantes) de la **marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre.**
- Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces non végétalisés, comme les cheminements doivent être **de préférence** couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en espace perméable.
- Les règles concernant les surfaces de pleine terre sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :
- La part de pleine terre minimale imposée se calcule par le cumul part minimales de chaque tranche.

Exemple : Dans le cas d'un terrain de 1000 m² avec les dispositions suivantes :

- **45%** de la superficie du terrain jusqu'à 300 m² de terrain.
- **50%** de la superficie du terrain de 300 m² à 600 m² de terrain.
- **55%** de la superficie du terrain au-delà de 600 m² de terrain.

La superficie de pleine terre minimale imposée (*T_{min}*) résulte du calcul suivant :

$$T_{min} = 300 \times 0.45 + 300 \times 0.5 + 400 \times 0.55$$

Nouveaux indices	Dispositions générales
T1	<p>Jusqu'à 300 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 45% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>De 300 m² à 600 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>Au-delà de 600 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 55% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
T2	<p>Jusqu'à 180 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 35% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. Un minimum de 40m² de surface doit être traitée en espace de pleine terre <p>De 180m² à 300 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 45% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>De 300m² à 600 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>Au-delà de 600 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 55% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
T3	<p>Jusqu'à 400 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>De 400 m² à 800 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 55% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>Au-delà de 800 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 65% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
T4	<p>Jusqu'à 500 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 45% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>De 500 m² à 1000 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>Au-delà de 1000 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 60% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

Nouveaux indices	Dispositions générales
T5	<p>Jusqu'à 300 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>De 300 m² à 600 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 55% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>Au-delà de 600 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 65% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
T6	<p>Jusqu'à 300 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>Au-delà de 300 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 55% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
T7	<ul style="list-style-type: none"> • 50% de la superficie du terrain jusqu'à 170 m² de terrain. • 65% de la superficie du terrain de 170m² à 300 m² de terrain. • 80% de la superficie du terrain de 300 m² à 600 m² de terrain. • 90% de la superficie du terrain au-delà de 600 m² de terrain. <p>Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
T8	<ul style="list-style-type: none"> • 40% de la superficie du terrain jusqu'à 170 m² de terrain. • 50% de la superficie du terrain de 170m² à 300 m² de terrain. • 65% de la superficie du terrain de 300 m² à 600 m² de terrain. • 80% de la superficie du terrain au-delà de 600 m² de terrain.
T9	<p>Une part de 45% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <i>De plus, 75% des espaces non bâtis seront traitées en espace de pleine terre.</i></p>
T10	<p>Jusqu'à 170 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 35% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. Un minimum de 40m² de surface doit être traitée en espace de pleine terre <p>De 170m² à 300 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 45% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>De 300m² à 600 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. <p>Au-delà de 600 m² de terrain :</p> <p>Une part de 55% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.</p>

3.1.2 - Dispositions particulières :

A l'exception de la zone u1e, une part de **10%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), pour les sous destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

De plus, pour les sous destinations citées précédemment, il ne sera pas exigé de pleine terre pour les évolutions des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

3.2 – Plantations

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m². La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m² est dépassé.

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de grand développement,
- ✓ ou 2 arbres de moyen développement,

Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 99 m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de moyen développement,
- ✓ ou 2 arbustes

Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :

- ✓ 1 arbuste

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre planté devra être assurée sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

2) Dispositions applicables à la zone U1P (Pavillonnaire patrimonial)

Secteurs :	U1Pa	U1Pb	U1Pc	U1Pd	U1Pe
ANTONY	X		X		
BAGNEUX					
BOURG-LA-REINE			X		X
CHATENAY-MALABRY					
CHATILLON					
CLAMART					
FONTENAY-AUX-ROSES					
LE PLESSIS-ROBINSON		X			
MALAKOFF					
MONTRouGE					
SCEAUX	X			X	X

Disposition transversale :

- Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (art. R151-21 3 du Code de l'Urbanisme).
- **Des dispositions particulières** identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre dispositions graphiques du présent règlement (exemple : *bandes de constructibilité à Sceaux*).
- Lorsque la zone est concernée par une OAP patrimoniale, il sera fait application des règles associées au sein de celle-ci.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			En zone U1Pb et U1Pc : D'être une extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX)
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire de la destination.
	Restauration			Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire de la destination.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire de la destination.
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire de la destination.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,5 mètres qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Dispositions concernant les ICPE :

ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

ICPE Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, privées, à créer, et aux emprises publiques

2.1.1 - Dispositions générales :

Les règles d'implantations sont fixées sur le plan des indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
A8	Les constructions devront être implantées : <ul style="list-style-type: none">• à 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.• à 5 mètres minimum, en tout point de la construction, par rapport aux limites du parc de Sceaux	

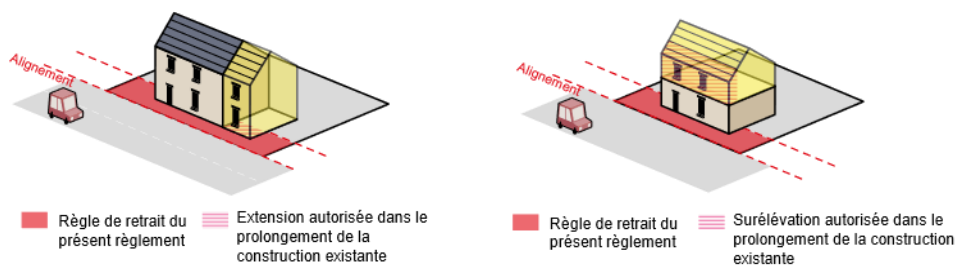
A9	<ul style="list-style-type: none"> Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) devront respecter les plans de masse annexés au règlement de la zone U1Pb 	
A10	<p>Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) sont autorisées sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> dans la mesure du possible de ne pas être visible depuis la voie de ne pas réduire le recul existant vis-à-vis de la voie. 	
A11	<p>Les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.</p>	
A12	<p>Les constructions devront être implantées à 3 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.</p>	<p>Une implantation autre, similaire à l'une des constructions limitrophes, pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de créer une harmonie des implantations dans lesquels s'insère la construction.</p>

2.1.2 - Les saillies

- Les saillies sur les voies et emprises publiques doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées dans les cahiers communaux. Les saillies dans la marge de recul doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,5 mètres par rapport à la voie et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètres mesurée à partir du nu du plan de façade, sauf indications contraire :
 - dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune
 - pour la zone U1Pb, pour laquelle il faut se reporter aux plans de masse en annexe du règlement.

2.1.3 - Dispositions particulières :

- En cas d'implantation en recul, la superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en pleine terre.
- L'implantation des *petites annexes* est libre, sauf en U1Pb où elles devront s'implanter avec un retrait maximum de 1 m du fond de parcelle
- A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés, même s'ils sont constitutifs d'emprise au sol :
 - Les escaliers ;
 - Les rampes ;
- Aucune construction n'est autorisée dans cette marge de recul, excepté :
 - Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur ;
- Terrains traversants : la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques s'appliquera sur chaque alignement.
- Coulée verte** : pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien, les constructions, y compris les surélévations et les extensions, devront être implantées en recul de 5 mètres minimum.
- Excepté en U1Pb, **lors de la création d'une surélévation ou d'une extension, le recul de la nouvelle partie de construction peut être similaire à la construction existante, même si celle-ci-ci ne respecte pas les dispositions générales.**



- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Les constructions doivent être implantées dans la bande de constructibilité. En dehors de cette bande, seules sont autorisées les constructions suivantes, avec une implantation en retrait, dans la limite de l'emprise au sol maximale résultant des dispositions générales :
 - La construction de petites annexes non accolées, dans la limite de deux maximums par terrain ;
 - La construction de grandes annexes, ainsi que des piscines avec une limitation de leur emprise à 10% de l'emprise au sol de la superficie de la bande ;
 - L'extension d'une construction existante, tout ou partie implantée hors de la bande de constructibilité, sous réserve que la surface de l'extension ne dépasse pas 20 m² ou 30% de la superficie de la construction existante ;
 - Les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

2.2.1 - Dispositions générales :

La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives. Néanmoins, les jours de souffrance sont admis en limites séparatives.

Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, sauf en U1Pb, se référer aux plans de masse

2.2.2 - Limites séparatives latérales

Les règles d'implantations sont fixées ci-dessous :

En zone U1Pa :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout ou à l'acrotère, avec un minimum de **8 mètres** en cas de baies
- au moins égale à **3 mètres** en cas de façade ne comportant que des baies donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie...), circulations ;
- au moins égale à **1,90 mètres** sans baies

En zone U1Pc :

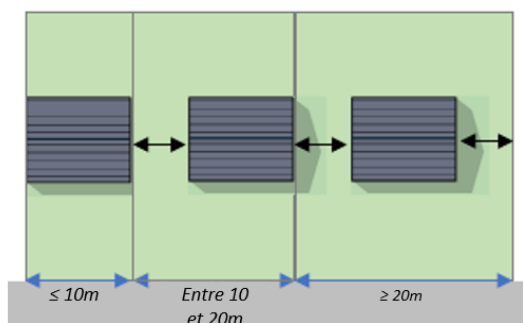
Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait à condition qu'elles ne dépassent pas le prolongement des façades existantes.

En zone U1Pb : Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait à condition qu'elles respectent les plans de masse annexés au règlement U1Pb

En zone U1Pd et U1Pe :

Les constructions s'implantent en fonction de la largeur de l'unité foncière, mesurée au niveau de l'alignement sur rue :

- Pour les unités foncières dont la largeur sur rue est inférieure ou égale à **10 mètres**, la construction peut être implantée sur les limites latérales ;
- Pour les unités foncières dont la largeur sur rue est comprise **entre 10 et 20 mètres**, la construction peut être implantée sur au plus une limite latérale ;
- Pour les unités foncières dont la largeur sur rue est supérieure à **20 mètres**, la construction doit être implantée en retrait des limites latérales ;



Nonobstant les précédentes restrictions, il pourra être autorisé une implantation sur limite latérale si la construction s'implante dans les héberges (en hauteur et en longueur) d'une construction existante limitrophe, elle-même implantée sur la limite séparative, sous réserve d'une bonne intégration urbaine.

En cas de retrait de façades ou partie de façade, les distances minimales à respecter sont définies comme suit :

- au moins égale à **6 mètres** en cas de baie
- au moins égale à **3 mètres** en cas de façade ne comportant que des baies donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie...), circulations ;
- au moins égale à **1,50 mètres** sans baies

2.2.3 - Limites de fond de terrain

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle, sauf en U1Pb où les constructions doivent respecter les plans de masse annexés au règlement U1Pb.

En zone U1Pa, U1Pc , U1Pd et U1Pe

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites de fond de parcelle doit être :

- au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout ou à l'acrotère, avec un minimum de **6 mètres** en cas de baie
- au moins égale à la hauteur de la façade à l'égout ou à l'acrotère, avec un minimum de **4 mètres** sans baie

En zone U1Pb

Les constructions doivent respecter les plans de masse annexés au règlement U1Pb.

2.2.4 - Dispositions particulières :

- Pour la ville de Sceaux, une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.
- L'implantation des petites annexes est libre, sauf en U1Pb où elles devront s'implanter avec un retrait maximum de 1 m du fond de parcelle

- L'implantation des grandes annexes obéit aux mêmes règles d'implantation que les constructions principales, sauf un U1Pb où elles sont interdites.
- Les piscines s'implantent en retrait des limites séparatives avec un minimum de 4 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

2.3.1 - Dispositions générales :

Pour toute construction non contiguë, la distance de retrait entre deux constructions est mesurée en tous points de l'ensemble des façades des deux constructions.

2.3.2 - Règles de retrait :

En zones U1Pa, U1Pd et U1Pe :

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance, mesurée perpendiculairement et séparant les façades, doit être au moins égale en tous points à :

- 12 mètres minimum si une des façades comporte des baies
- 6 mètres minimum si aucune façade ne comporte pas de baies

A Sceaux, cette distance doit être au moins égale en tous points à 8 mètres minimum si une des façades comporte des baies

En zone U1Pb et U1Pc :

Non règlementé

2.3.3 - Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
 - Pour les sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
 - Salles d'art et de spectacles ;
 - Équipements sportifs.
 - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
 - Entre deux petites annexes ;
 - Entre une petites et une grande annexe ;
- Les retraits entre une petite annexe et une construction, ou entre une grande annexe et une construction seront d'un mètre minimum.
- Pour la ville de Sceaux, une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes

aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées avec un retrait au moins égal à celui de la construction existante à la date d’approbation du présent règlement.

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Dispositions générales :

- Les règles d’emprises au sol sont fixées sur le *plan des indices relatif aux règles d’emprise au sol et de pleine terre* avec les indices ci-dessous :

indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L’emprise au sol des constructions est limitée à un tiers de la superficie du terrain, et à 10% pour les petites et les grandes annexes.	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d’approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), l’emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain. • Dans tous les cas, chaque construction principale d’un seul tenant ne doit pas excéder 150 m² d’emprise au sol.
E2	L’emprise au sol des constructions est calculée par tranche : <ul style="list-style-type: none"> • 35% de la superficie du terrain jusqu’à 400 m² de terrain. • 30% de la superficie du terrain 400 m² à 800 m² de terrain. • 20% de la superficie du terrain au-delà de 800 m² de terrain. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d’approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), l’emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain. • Dans tous les cas, chaque construction principale d’un seul tenant ne doit pas excéder 200 m² d’emprise au sol.
E3	L’emprise au sol des constructions est limitée à l’emprise au sol actuelle à la date d’approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) augmentée de 25m ² maximum.	
E4	L’emprise au sol est fixée par les plans de masse annexés au règlement U1Pb, sauf petites annexes	

Dispositions particulières :

- Sauf U1Pb, Il n’est pas fixé de règle d’emprise au sol pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
 - Salles d’art et de spectacles
 - Équipements sportifs

Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLUi, une isolation thermique par l’extérieur, dans la limite d’épaisseur de 50 cm et sous réserve d’une insertion qualitative dans l’environnement urbain, n’est pas considéré comme de l’emprise au sol.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

2.5.1 - Dispositions générales :

- Les règles de hauteur sont fixées sur le *plan des indices relatif aux règles de hauteur* avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
H5	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none">11 mètres au faîtage8 mètres à l'égout du toit10 mètres à l'acrotère En cas de toiture terrasse la hauteur est limitée à 10 mètres dont un attique ne pouvant développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur.	<u>En zone U1Pb :</u> La surélévation des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur de la construction d'origine plus 3,30 mètres et devra respecter un retrait minimum de 2,50 mètres par rapport au dernier niveau de la construction existante et sur au minimum une des façades. En cas de pavillons mitoyens, les surélévations respecteront la même implantation. Les vérandas ne peuvent pas dépasser 3 mètres par rapport au terrain.
H6	La hauteur des constructions est limitée à la hauteur actuelle à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) augmentée de 1m maximum.	

2.5.2 - Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation de **50 cm** de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous destinations suivantes, sauf en U1Pb :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- Les règles de pleine terre sont fixées sur le *plan des indices relatif aux règles d'emprise au sol et de pleine terre* avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales
T1	Jusqu'à 400 m ² de terrain :

	<ul style="list-style-type: none"> • Une part de 50% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>. <p>De 400 m² à 800 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 55% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>. <p>Au-delà de 800 m² de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une part de 65% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i>.
T2	Une part de 65% minimum des surfaces libres de toute construction doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i> .

3.1.1 - Dispositions communes transversales :

- La superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts.
- Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces non végétalisés, comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traités en espace perméables (cf. OAP TVB)
- Au moins 15% de la superficie du terrain doivent être aménagés en espace vert de pleine terre pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

3.2 – Plantations

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 199 m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de grand développement,
- ✓ ou 2 arbres de moyen développement,

Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 99 m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de moyen développement,
- ✓ ou 2 arbustes

Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :

- ✓ 1 arbuste

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2m de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés

3) Dispositions applicables à la zone U2 (Centralités)

Secteurs :	U2a	U2b	U2c	U2d	U2e
ANTONY			X		
BAGNEUX	X	X			
BOURG-LA-REINE		X			
CHATENAY-MALABRY					X
CHATILLON				X	
CLAMART			X		
FONTENAY-AUX-ROSES		X			
LE PLESSIS-ROBINSON	X	X			
MALAKOFF					
MONTRouGE		X			
SCEAUX		X	X		

Disposition transversale :

- **Des dispositions particulières** identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre dispositions graphiques du présent règlement).

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Interdit à moins d'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Entrepôt			Interdit à moins d'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			Interdit à moins d'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,5 mètres qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Dispositions concernant les ICPE :

ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

ICPE Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

Occupations et utilisation du sol en cas de disposition relative à une bande de constructibilité

Les constructions doivent être implantées dans une bande de constructibilité identifiée sur le plan de zonage en U2c à Sceaux.

En dehors de cette bande, seules sont autorisées les constructions suivantes :

- L'extension d'une construction existante, tout ou partie implantée hors de la bande de constructibilité, sous réserve que la surface de l'extension ne dépasse pas 20 m² ou 30% de la superficie de la construction existante ;
- la construction d'annexes ;
- les constructions d'intérêt collectif et services publics existantes et nouvelles sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU.

1-2 Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières précisées sur ce document graphique s'appliquent.
- Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme) » :
 - A Fontenay-aux-Roses : il est recommandé qu'un minimum de 30% de la surface de plancher de chaque opération d'aménagement ou de constructions, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m² de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.
 - A Montrouge : pour les logements en accession, à partir de la création de trois logements, il est imposé de façon cumulative un nombre de logements répartis comme suit :
 - un minimum de 15% de logements de type T5
 - au moins 1 T5 dans toute opération

Le nombre de logements sera défini en arrondissant le résultat à l'entier supérieur.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

2.1.1 Dispositions générales

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies sont fixées sur le *plan des Indices* avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en recul des voies et emprises publiques de 3 mètres minimum .	
A2	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.	Toutefois, un recul est admis si les constructions sont implantées dans la continuité des constructions existantes. à BAGNEUX : Le long de la rue Dampierre les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 4 mètres des voies et emprises publiques.
A3	Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en recul des voies et emprises publiques de 2 mètres minimum, avec la possibilité de faire des reculs partiels	Toutefois, un recul est admis si les constructions sont implantées dans la continuité des constructions existantes.
A4	Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.	Sauf s'il existe une disposition graphique particulière d'implantation (recul obligatoire). De plus, un recul est admis si les constructions s'implantent dans la continuité des constructions existantes
A5	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Les constructions affectées exclusivement à l'habitation ou dont moins de 50% de la façade du linéaire du rez-de-chaussée est affecté à l'artisanat et commerce de détail ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle peuvent être implantées à l'alignement ou en recul de 2,5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur.	Une implantation différente est possible ou imposée dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions en alignement avec les emprises de voies ferrées. • Pour permettre une animation et un rythme de la façade De plus, un recul est admis si les constructions sont implantées dans la continuité des constructions existantes.
A6	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.	Une implantation différente des dispositions générales est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> • Pour permettre une animation et un rythme de la façade. • Si les constructions sont implantées dans la continuité des constructions existantes. • Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, si elle est nécessaire à leur préservation
A7	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques Dans les autres cas, il n'est pas fixé de règle.	Toutefois, un recul est admis si les constructions s'implantent dans la continuité des constructions existantes
A8	Il n'est pas fixé de règle.	Lorsque les constructions sont implantées à l'alignement, celles-ci doivent présenter une continuité de façade de manière à constituer un front bâti. Toutefois, des ruptures de bâti ponctuelles peuvent être autorisées pour animer le style architectural. Une discontinuité du front bâti est autorisée dans le cas d'une implantation en retrait des constructions par rapport à l'alignement.
A9	Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en recul des voies et emprises publiques de 1 mètre minimum .	Un retrait partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un abattage des arbres d'alignement.

		Pour ce qui concerne les jardins et parcs publics ainsi que les espaces plantés d'accompagnement de voirie, les constructions pourront être implantées à l'alignement des emprises publiques ou en retrait de 3 mètres minimum .
A10	Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques.	<p>Sauf dispositions graphiques : lorsque l'unité foncière est concernée par un recul représenté graphiquement, les constructions s'implantent à l'Alignement à rez-de-chaussée et en recul de 6 minimum en étage</p> <p>Toutefois, un recul est admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour faciliter le raccordement de la construction à une construction limitrophe existante, implantée en retrait • Pour faciliter le raccordement de la construction à une construction limitrophe existante, implantée en retrait • Pour permettre une animation et un rythme de la façade • Si les constructions sont implantées dans la continuité des constructions existantes. • Pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.
A11	Il n'est pas fixé de règle.	

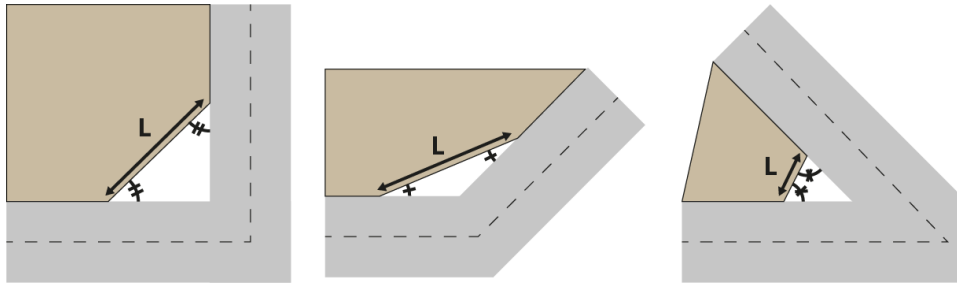
Des dispositions graphiques spécifiques peuvent compléter les règles ci-dessus

2.1.2 Les saillies

- Les saillies sur les voies et emprises publiques doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies dans la marge de recul doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,5 mètres par rapport à la voie et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètres mesurée à partir du nu du plan de façade sauf indications contraire dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

2.1.3 Dispositions particulières :

- Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul, excepté :
 - Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
 - Pour la construction d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.
 - Pour les constructions existantes, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'un gabarit équivalent à une grande annexe, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- Terrains traversants et terrains d'angles : la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques s'appliquera sur chaque alignement.
- Pan coupés : les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies devront observer un *pan coupé*. Cette disposition ne s'applique pas pour les surélévations de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



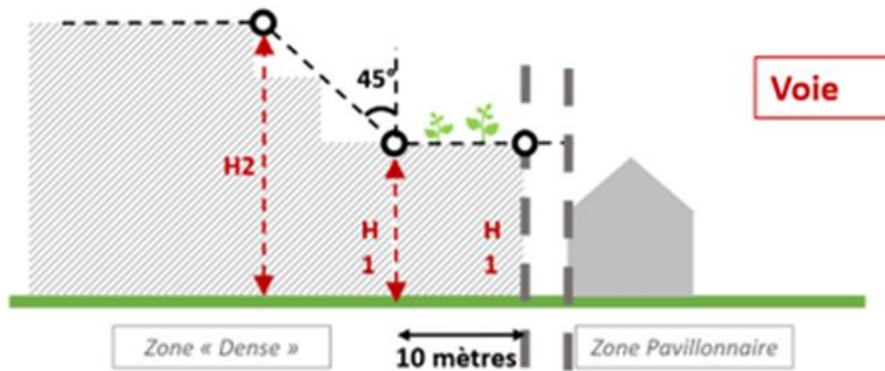
- Les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies doivent observer un recul sur un segment de droite (L) de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements.
- A Sceaux, Châtillon et Clamart, les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies doivent observer un recul sur un segment de droite (L) de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements.
- A Antony, le long de la RD 920, les constructions doivent observer un recul d'au moins 7 mètres à partir de l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain,
- Coulée verte : Pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien (Ncv), les constructions, y compris les surélévations et les extensions, devront être implantées en recul de 5 mètres minimum.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Lors de la création d'une surélévation ou d'une extension, le recul de la nouvelle partie de construction peut être similaire à la construction existante, même si celle-ci ne respecte pas les dispositions générales.
- Lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie des implantations dans lesquelles s'insère la construction : l'implantation peut respecter le même recul que les constructions des terrains adjacents.
- Les sous-destinations suivantes peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un recul minimum d'1 m :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Pour la ville de Clamart :

Pour les terrains dont la limite constituant l'alignement ou la voie jouxtant cet alignement constitue une limite de zone avec la zone U1, les constructions devront respecter les règles cumulatives suivantes :

Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis l'alignement et perpendiculairement à ce dernier :

- o D'une hauteur H1 ne dépassant pas les hauteurs autorisées dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement constituant une limite de zone avec une zone U1.
- o Puis d'une oblique de pente inférieure ou égale à 45° jusqu'à la hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.

A l'alignement ou en retrait



2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

2.2.1 Dispositions générales :

La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives. Par ailleurs, excepté à Montrouge, les jours de souffrance sont admis en limites séparatives.

2.2.2 – En U2a :

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions devront être implantées sur les 2 limites séparatives latérales.
- Un retrait du ou des deux derniers niveaux peut être exigé en vue d'une meilleure insertion de la construction principale avec ses avoisinantes, en cas de différence de hauteur entre elles.
- Règlementation des retraits :
 - Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
 - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de parcelles :

- Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles.
- Règlementation des retraits :
 - Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
 - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer ces héberges voisines.

2.2.3 – En U2b :

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent s’implanter au choix, sur une ou plusieurs limites ou en retrait.
- Règlementation des retraits :
 - Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
 - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

A Clamart, au-delà d’une bande de 30 m depuis l’alignement, l’implantation se fera en retrait.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de parcelles :

Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles sauf à Sceaux, où les constructions peuvent être implantées sur les limites de fond de parcelles.

- Règlementation des retraits :
 - Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
 - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, l’implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour les constructions qui s’adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer ces héberges voisines.

2.2.4 – En U2c

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent s’implanter aux choix, sur une ou plusieurs limites ou en retrait.
- Règlementation des retraits :
 - Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.
 - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **4 mètres**.
 - **A Antony** au-delà de 20m, les constructions seront implantées en retrait sauf si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu’elles s’insèrent dans les héberges existantes.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de parcelles :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelles.
- Règlementation des retraits :
 - Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.

- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer ces héberges voisines.

2.2.5 – En U2d

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

- Les constructions peuvent s'implanter aux choix, sur les deux limites, sur une limite ou en retrait.
- Règlementation des retraits :
 - Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette façade ($H=L$), avec un minimum de 6 mètres
 - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance minimum doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point ($H/2 = L$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de parcelles :

- Les constructions devront être implantées en retrait des limites de fond de parcelles.
- Règlementation des retraits :
 - Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs *baies*, la distance à la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de cette façade ($H=L$), avec un minimum de 6 mètres
 - Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance minimum doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point ($H/2 = L$), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

2.2.6 – En U2e

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale
- En cas de retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite est fixée à un minimum de 3 m.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de parcelles :

- Les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale
- En cas de retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite est fixée à un minimum de 3 m.

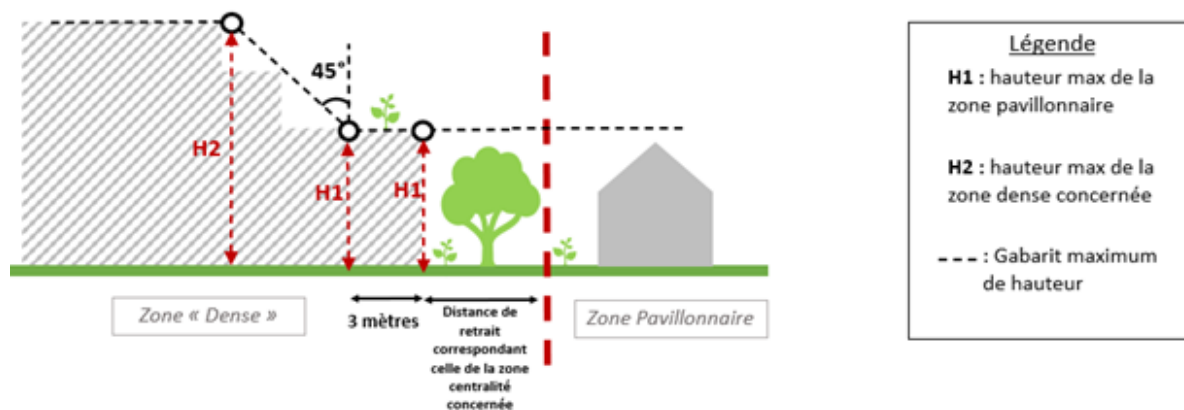
Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer ces héberges voisines.

2.2.7 - Dispositions particulières :

- Pour les terrains dont la limite séparative (latérale et ou de fond de terrain) constitue une limite de zone avec la zone U1, les constructions devront respecter les règles cumulatives suivantes :
 - Pour les villes de Bourg-la-Reine, Châtillon et Bagneux

Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la limite séparative et perpendiculairement) à cette dernière :

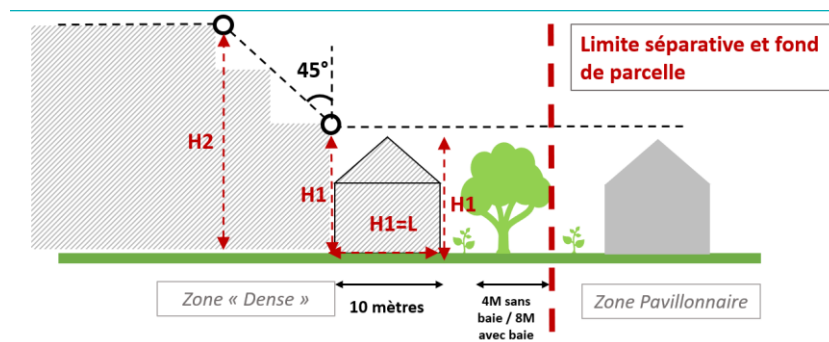
- D'un retrait végétalisé d'une distance au moins égale aux règles de retrait exigées dans la zone pour les limites séparatives latérales, compté à partir de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis hauteur H1 ne dépassant pas la hauteur maximum autorisée dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 3 mètres comptée à partir du retrait de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.



- Pour la ville de Clamart :

Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la limite séparative et perpendiculairement) à cette dernière :

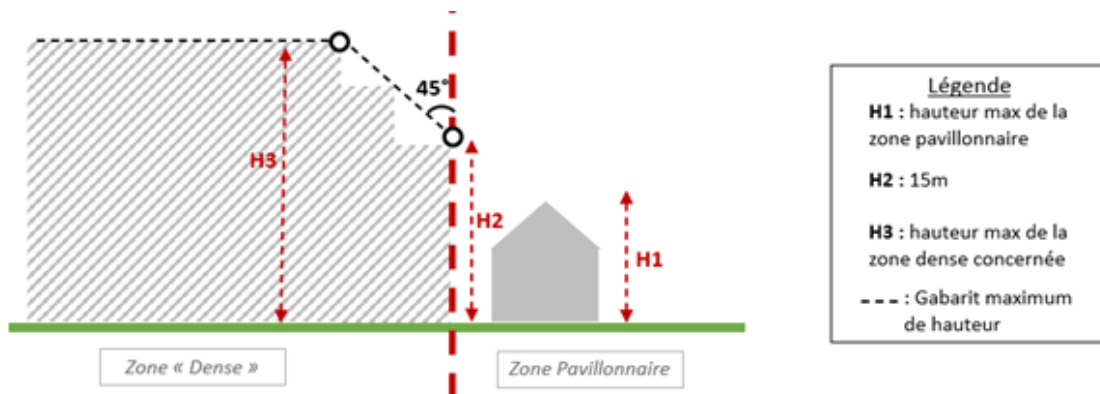
- D'un retrait végétalisé d'une distance au moins égale à 4 mètres en cas de baie et 8 mètres sans baie compté à partir de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis hauteur H1 ne dépassant pas les hauteurs autorisées dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 10 mètres comptée à partir du retrait de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis d'une hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.
- Puis d'une oblique de pente inférieure ou égale à 45° jusqu'à la hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.



- Pour la ville de Montrouge :

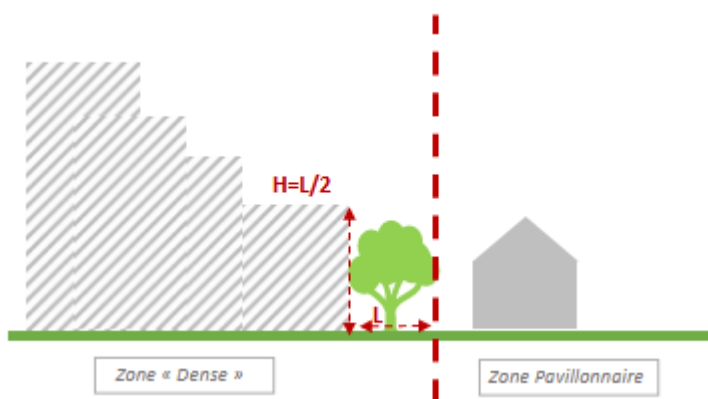
Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la limite séparative et perpendiculairement) à cette dernière :

- Sur la limite séparative avec la zone U1, d'une hauteur maximum H2 de 15 mètres.
- Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.

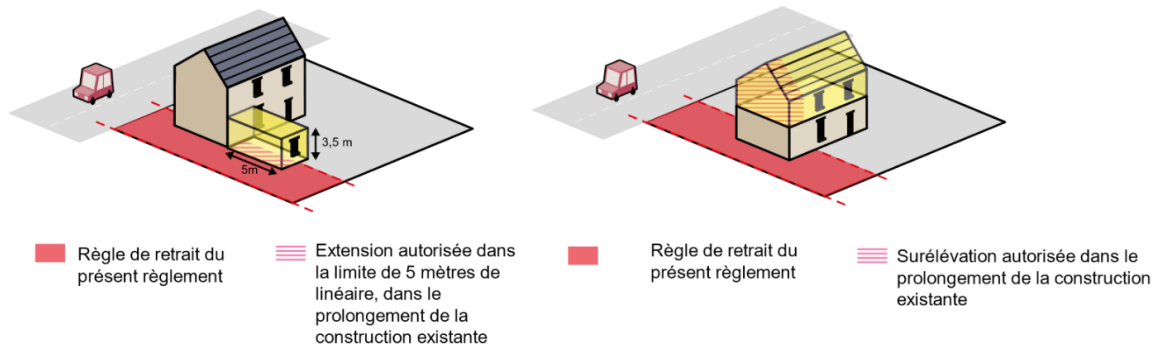


- Pour la ville de Sceaux :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite avec la zone U1, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 6 m.



- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- Les piscines s'implantent en retrait des limites séparatives (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 3 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- A Montrouge et à Sceaux, une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, sans baie, avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.



- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1 - Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contiguës ou non contiguës.
- Pour toute construction non contiguë, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

2.3.2 – En U2a, U2b et U2e

- Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :
 - **A la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 6 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte une ou plusieurs **baies**.
 - **A la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 3 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas de baies**.

2.3.3 - En U2c

- Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :
 - **A la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 8 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte une ou plusieurs **baies**.
 - **A la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 4 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas de baies**.

2.3.4 - En U2d

- Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à la **hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 8 mètres**

2.3.4 - Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle de retrait
 - Entre une petite annexe et une grande annexe ;
 - Entre deux petites annexes ;
- La distance de retrait est fixée à 1 mètre minimum
 - Entre deux grandes annexes
 - Entre une annexe et une construction
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Il n'est pas fixé de règle de retrait lorsque l'une des deux constructions appartient à l'une des sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Dispositions générales :

- Les règles d'emprises au sol sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous.
- Dans le cas d'une disposition entraînant un calcul par tranche de terrain, l'emprise au sol maximale autorisée se calcule par le cumul des emprises au sol de chaque tranche.

Exemple : Dans le cas d'un terrain de 1000 m² avec les dispositions suivantes :

- **35%** de la superficie du terrain jusqu'à 400 m² de terrain.
- **30%** de la superficie du terrain 400 m² à 800 m² de terrain.
- **20%** de la superficie du terrain au-delà de 800 m² de terrain.

L'emprise au sol maximale autorisée (E_{max}) résulte du calcul suivant :

$$E_{max} = 400 \times 0.35 + 400 \times 0.3 + 200 \times 0.2$$

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	Il n'est pas fixé de règle.	
E2	L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.	
E3	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain	
E4	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.	

E5	<p>L'emprise au sol des constructions est calculée par cumul des tranches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 80% de la superficie du terrain jusqu'à 200 m² de terrain. • 60% de la superficie du terrain de 200 m² à 500 m² de terrain. • 40% de la superficie du terrain au-delà de 500 m² de terrain. 	<p>Il n'est pas fixé de règle pour l'angle ouest des rues Salvador Allende / de Fontenay Voir disposition graphique – secteur de plan de masse</p>
E6	<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 85% de la superficie du terrain située dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement. • 40% de la superficie du terrain située au-delà d'une bande de 20 m de profondeur à compter de l'alignement. 	
E7	<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50% de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité matérialisée sur le plan de zonage • 10% de la superficie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité matérialisée sur le plan de zonage dès lors qu'il s'agit d'une grande ou d'une petite annexe <p>Tout terrain bénéficie de 300 m² minimum d'emprise au sol constructible.</p>	<p>Sur les terrains comportant des bâtiments dont au minimum 50% des surfaces de plancher de rez-de-chaussée sont affectées à des destinations de commerces et d'activités de services ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics, il est autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une emprise au sol maximum de 60% de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité ; - En rez-de-chaussée uniquement, une emprise au sol maximum de 100% de la superficie totale du terrain située en dehors de la bande d'inconstructibilité
E8	<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).</p>	
E9	<p>L'emprise au sol maximum des constructions est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100% de la superficie de terrain située hors de la bande d'inconstructibilité - 10% de la superficie de terrain située dans la bande d'inconstructibilité dès lors qu'il s'agit de la construction d'une annexe. 	
E10	<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 55% de la superficie du terrain.</p>	
E11	<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la superficie du terrain.</p>	
E12	<p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 75 % de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le cas d'un terrain dont la profondeur depuis l'alignement est supérieure à 25m, l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.</p>	

E13	L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain.	
E14	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain Les constructions dont au moins 40% de la surface de plancher du rez-de-chaussée est à destination de commerce ou d'artisanat, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 75% maximum de la superficie de l'unité foncière.	

2.4.2 - Dispositions particulières :

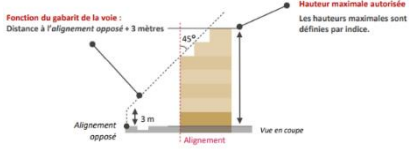
- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous destinations *suivantes* :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

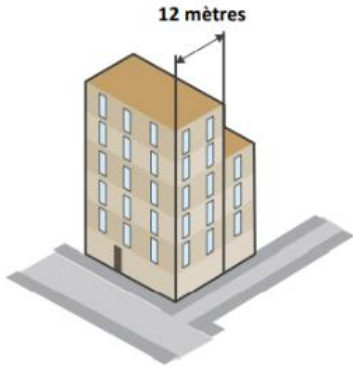
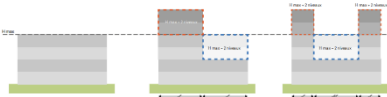
2.5 - Hauteurs maximales des constructions

2.5.1 - Dispositions générales :

- Pour les locaux situés en rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur minimum de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-hauteur de 1 mètre maximum de la construction concernée, par rapport aux règles édictées ci-dessous, est autorisée.
- Les règles de hauteur sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
H1	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère 	
H2	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère • R+2+combles ou attique 	
H3	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres au faîtage • 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère • R+2 ou R+2+combles 	
H4	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres au point le plus haut • 12 mètres à l'égout du toit • R+3+combles ou attique 	Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la RD 920 : La hauteur des constructions est fixée à R + 3 + combles, avec une hauteur maximale au faîtage de 15 m. Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la RD 920 :

		La hauteur de la construction, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10 m au faîtage
H5	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 17 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère • R+5 ou R+5+combles 	
H6	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16m faitage • 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère • R+3+Comble 	
H7	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère • R+6 ou R+6+combles 	
H8	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 21 mètres au point le plus haut 	
H9	La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).	
H10	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 19 m, hors installations techniques 	
H11	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 24 mètres au point le plus haut • 21 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère • R+7 	
H12	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • R+6 <p>La hauteur est limitée à la hauteur inscrite graphiquement si un linéaire de hauteur spécifique existe. De plus, dans ce cas, la règle de la proportion de la hauteur en fonction de la largeur de la rue ne s'applique pas.</p> <p>Au-delà d'une profondeur de 25 m depuis l'alignement, la hauteur est limitée à un gabarit correspondant à 6 mètres de moins que la hauteur autorisée à l'alignement, et limitée à R+4.</p> <p>Dans tous les cas, édifices ponctuels non constitutifs de surface de plancher (escalier, ascenseur) pourront dépasser la hauteur maximale dans la limite de 3m pour permettre l'aménagement d'un rooftop accessible</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement du point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, jusqu'au point le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.</p>  <p>Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la construction pourra conserver la hauteur permise par la voie la plus large sur l'autre voie, sur un linéaire de façade de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.</p>

		 <p>La hauteur des constructions pourra dépasser la hauteur maximum autorisée dans la zone dans la limite de 6 mètres et de deux niveaux sur au maximum la moitié du linéaire de façade sur rue, si la construction observe en parallèle une percée visuelle se traduisant par une réduction à minima du même nombre de niveau sur un linéaire de façade sur rue au moins équivalent.</p> 
H13	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 m au faitage ou à l'acrotère • R+3+C ou R+3+A <p>Le niveau d'attique ou de combles doit être équivalent à 75% max de la surface du niveau inférieur</p>	
H14	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres au point le plus haut • R+4 	
H15	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 mètres au point le plus haut • 16 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère • R+5 	<p>Pour les constructions comportant au moins 50% de SDP dédiée au logement social : la hauteur de plafond est portée à 23m et la hauteur de façade à 19m</p>
H16	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 23 mètres au point le plus haut • 19 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère • R+6 	
H17	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère 	
H18	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère 	

2.5.2 - Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur à l'égout, à l'acrotère et au faitage de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

2.6.1 Dispositions générales :

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles sauf disposition spécifique précisée dans les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux constructions.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

3.1.1 - Dispositions générales :

- La superficie (hors emprise des constructions existantes) de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- La surface du pan coupé pourra être traitée en espaces verts de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en espace perméables.
- Les règles concernant les surfaces de pleine terre sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
T1	Une part de 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .

T2	Une part de 16% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre . En plus de ces obligations, une part de 24% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre ou équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i>
T3	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre . En plus de ces obligations, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre ou équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
T4	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre . En plus de ces obligations, une part de 5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre ou équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i>
T5	Une part de 20% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre
T6	Une part de 40 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre .
T7	Une part de 15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre . Pour les terrains de plus de 25m de profondeur depuis l'alignement, une part de 20 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre , et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
T8	Une part de 15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre .

3.1.2 - Dispositions particulières :

- Une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- De plus, pour les sous destinations citées précédemment, il ne sera pas exigé de pleine terre pour les évolutions des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

En zone U2, dans le centre ancien de Sceaux, il ne sera pas exigé d'espaces verts de pleine terre, uniquement dans le cas suivant :

- Pour la construction d'une grande annexe, affectée uniquement au stockage des déchets ou au stationnement des vélos, relatifs à un immeuble existant ne disposant pas de locaux fonctionnels (déchets, vélo) adaptés, sous réserve que la toiture de l'annexe fasse l'objet d'un traitement sous forme de coefficient de biotope.

3.2– Plantations

3.2.1 - Dispositions générales

La totalité de la superficie des espaces verts de pleine terre devra être végétalisée conformément au lexique.

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche complète de 100 m².

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 199 m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de grand développement,
- ✓ ou 2 arbres de moyen développement,

Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 99m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de moyen développement,
- ✓ ou 2 arbustes

Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50 m², il est exigé :

- ✓ 1 arbuste

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par nouvel arbre planté devra être assurée sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

4) Dispositions applicables à la zone U3 (Mixtes)

	U3a	U3b	U3c	U3d	U3F	U3e	U3g	U3h
Antony	X	X	X					
Bagneux		X		X				
Bourg-la-Reine	X							
Châtenay-Malabry		X		X				
Châtillon						X		
Clamart	X							
Fontenay-aux-Roses	X	X						
Le Plessis-Robinson		X						
Malakoff							X	
Montrouge		X						
Sceaux			X					X

Disposition transversale :

- Des dispositions particulières identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre dispositions graphiques du présent règlement).

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			Au sein du secteur U3g, au sein des secteurs de mixité sociale identifié au plan des périmètres de mixité sociale 6.13, à condition d'être à destination d'hébergement social.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Dans le sous-secteur U3b indicé « & »,		
	Restauration	Dans le sous-secteur U3b indicé « & »,		
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels	Dans le sous-secteur U3b indicé « & »,		
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Interdit à moins d'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Entrepôt			Interdit à moins d'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			Interdit à moins d'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			<i>[Dans le but de ne pas empêcher l'agriculture urbaine]</i>
	Exploitation forestière			

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Dispositions concernant les ICPE :

ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

ICPE Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

1-2 Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières précisées sur ce document graphique s'appliquent.
- Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme) » :

- A Fontenay-aux-Roses : Il est recommandé qu'un minimum de 30% de la surface de plancher de chaque opération d'aménagement ou de constructions, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m² de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.
- A Montrouge : pour les logements en accession, à partir de la création de trois logements, il est imposé de façon cumulative un nombre de logements répartis comme suit :
 - un minimum de 15% de logements de type T5
 - au moins 1 T5 dans toute opération

1-3 Mixité fonctionnelle

Dans le secteur identifié par une « * », sur les terrains où il existe des bâtiments ou parties de bâtiments à usage économique (autres activités des secteurs primaires, secondaire et tertiaire et commerces et activités de services), les projets de construction ou de changement de destination doivent garantir au minimum le maintien ou le remplacement de ces surfaces initiales à usage économique, dans la limite des dispositions des autres articles du présent règlement.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

2.1.1 - Dispositions générales :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 2m de la limite de voie sauf en cas de continuité avec bâti limitrophe	
A2	Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement soit en recul d'au moins 4m de la limite de voie si la voie est supérieure à 4m de large	
A3	Les constructions doivent être implantées entre 0 et 5m de la limite de voie	
A4	Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 2m de la limite de voie	
A5	Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement soit en recul d'au moins 1m de la limite de voie	<p>A Malakoff, Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins :</p> <p>Passage d'Arcole 5 mètres côté impair</p> <p>Villa Bourgeois : 3 mètres côté pair et impair</p> <p>Rue Louis Blanc : 6 mètres côté pair (entre la rue Salvador Allende et l'avenue Pierre Larousse)</p> <p>Rue Ampère : 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Impasse Carnot côté pair</p> <p>Ville des Iris 3mètres côté pair, 1 mètre côté impair</p> <p>Rue Jules Dalou 2 mètres côté pair et impair</p>

		<p>Rue Jules Guesde 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Villa Labrousse 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Rue Lucien et Edouard Gerber 5 mètres côté pair et impair</p> <p>Impasse Marceau 4 mètres côté impair</p> <p>Allée Marguerite 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Villa Marie Antoinette 2 mètres côté impair</p> <p>Allée Marie Louise 2 mètres côté impair</p> <p>Villa Marotte 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Rue Pasteur 7 mètres côté pair</p> <p>Villa Paulette 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Villa Sabot 3 mètres côté pair et impair</p> <p>Allée Tissot 3 mètres côté pair</p> <p>Boulevard Camélinat : 2 mètres côté pair entre l'avenue Arblade et Paul Bert et entre les rues Guy Moquet et villa d'Arcueil</p> <p>Rue Paul Bert 2 m côté pair</p> <p>Rue Paul Vaillant Couturier : 2m côté pair entre l'Avenue Arblade et la rue Paul Bert, et entre la rue Alexis Martin et l'avenue Pierre Brossolette, 2 m côté impair entre la rue Avaulée et la rue Alexis Martin</p> <p>A Malakoff : Des retraits partiels peuvent être autorisés lorsque le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres</p> <p>Les constructions sur rue doivent s'implanter à l'alignement existant ou projeté des voies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avenue Augustin Dumont entre le boulevard Gabriel Péri et la rue Guy Moquet - rue Beranger - boulevard Gabriel Péri - place du onze novembre - avenue Pierre Brossolette - avenue Pierre Larousse (sauf côté pair entre les rues Louis Blanc et Danicourt) - rue Victor Hugo <p>A Malakoff, lorsque l'alignement correspond à la limite avec un jardin ou parc public, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul de 3 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur concerné.</p>
A6	Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 4m de la limite de voie	

A7	Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 5m de la limite de voie	
A8	Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement soit en recul d'au moins 3m de la limite de voie	
A9	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou recul ponctuel de 3m pour animer les façades	
A10	Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement ou soit en recul des voies et emprises publiques.	
A11	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2,5m de la limite de voie	
A12	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 5 mètres.	
A13	Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 2m de la limite de voie et dans une bande d'une profondeur maximum de 18 m à compter de l'alignement	
A14	Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 3m de la limite de voie	

2.1.2 - Les saillies

- Les saillies sur les voies et emprises publiques doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies dans la marge de recul doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,5 mètres par rapport à la voie et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètres mesurée à partir du nu du plan de façade sauf indications contraire dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

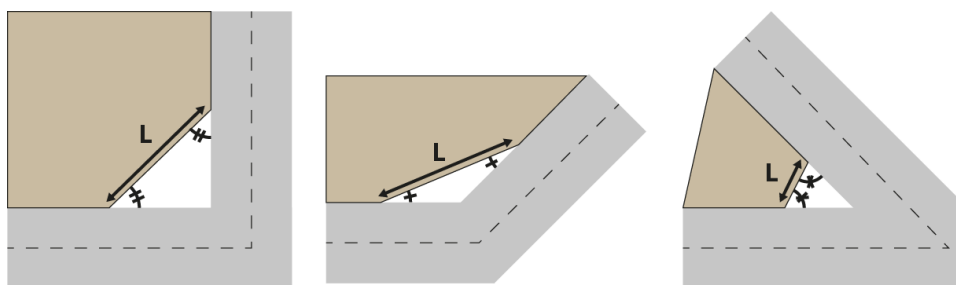
2.1.3 - Dispositions particulières :

- Aucune construction n'est autorisée dans la marge de recul, excepté :
 - Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
 - Pour la construction d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération, **sauf en zone U3g**.
 - Pour les constructions existantes, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'un gabarit équivalent à une grande annexe, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.

Excepté à Sceaux, en cas d'implantation en recul, la superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).

- Terrains traversants et terrains d'angles : la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques s'appliquera sur chaque alignement.

- Pans coupés : les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies devront observer un *pan coupé*. Cette disposition ne s'applique pas pour les surélévations de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.

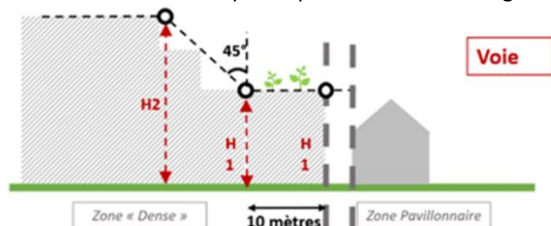


- Les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies doivent observer un recul sur un segment de droite (L) de **3 mètres** de longueur formant **des angles égaux** avec chacun des alignements.
- **A Sceaux, Malakoff, Châtillon et Clamart**, les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies doivent observer un recul sur un segment de droite (L) de **5 mètres** de longueur formant **des angles égaux** avec chacun des alignements.
- **A Antony, le long de la RD 920**, les constructions doivent observer un recul d'au moins **7 mètres** à partir de l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain.
- **Coulée verte** : pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien (Ncv), les constructions, y compris les surélévations et les extensions, devront être implantées en recul de 5 mètres minimum.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Sauf en zone U3g, lorsqu'il s'agit, au regard de l'implantation des constructions limitrophes, de créer une harmonie des implantations dans lesquelles s'insère la construction : l'implantation peut respecter le même recul que les constructions des terrains adjacents.
- Les sous-destinations suivantes peuvent s'implanter l'alignement ou en respectant un recul minimum d'1 m :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Pour la ville de Clamart :

Pour les terrains dont la limite constituant l'alignement ou la voie jouxtant cet alignement constitue une limite de zone avec la zone U1, les constructions devront respecter les règles cumulatives suivantes :

Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis l'alignement et perpendiculairement à ce dernier :

- o D'une hauteur H1 ne dépassant pas les hauteurs autorisées dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement constituant une limite de zone avec une zone U1.
- o Puis d'une oblique de pente inférieure ou égale à 45° jusqu'à la hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.



2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

2.2.1 - Dispositions générales :

La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives. Par ailleurs, excepté à Montrouge, les jours de souffrance sont admis en limites séparatives.

2.2.2 – En U3a

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Dans une bande de 30 m à partir de l'alignement, les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.
- Au-delà de la bande de 30 m à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.
- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

2.2.3 - En U3b :

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.
- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

2.2.4 - En U3c :

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales et de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **1,9 mètres**.

2.2.5 - En U3d :

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées au minimum sur l'une des limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.
- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

2.2.6 - En U3e :

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la distance de retrait « L » doit être au moins égale à :

- La hauteur, lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, avec un minimum de 8m.
- La hauteur divisée par 2, lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, avec un minimum de 3m.

2.2.7 - En U3f :

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

La distance de retrait « L » doit être au moins égale à :

- La hauteur, de façade lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, avec un minimum de 6 m.
- La hauteur de façade divisée par 2, lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, avec un minimum de 3m.

2.2.8 – En U3g

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

Les constructions doivent être implantées au minimum sur l'une des limites séparatives dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé sur une hauteur minimale de 9 mètres. Au-delà de 15m, l'implantation est libre.

Le long de l'avenue Pierre Brossolette, de l'avenue Pierre Larousse, du boulevard Gabriel Péri et de la rue Guy Moquet, entre l'avenue Maurice Thorez et l'avenue Augustin Dumont, l'implantation sur les deux limites est obligatoire dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement et sur une hauteur minimale de 9 mètres Avenue Augustin Dumont

Lorsqu'un bâtiment est implanté sur les limites séparatives, les façades perpendiculaires à ces limites peuvent comporter, en retrait des limites et sans condition de distance, des balcons, avancées partielles et jeux de façade dont la profondeur n'excède pas 2 mètres.

En cas d'implantation sur les limite(s) séparatives, les constructions peuvent s'en écarter au-delà de la dite hauteur selon la règle suivante : distance au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la partie en retrait et le point le plus haut de la partie sur limites.

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

L'implantation sur les limites de fond de parcelle est autorisée dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement ou du reculement imposé.

L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé à l'exception des petites annexes et des constructions s'adossant à une autre construction sur le terrain voisin de dimension égale ou supérieure.

Lorsqu'une façade ou une partie de façade est édiflée en retrait d'une limite séparative de fond de parcelle, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres.

2.2.8 – En U3h

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la distance de retrait « L » doit être au moins égale à :

- La hauteur divisée par 2, lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, avec un minimum de 6m.
- La hauteur divisée par 2, lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, avec un minimum de 3m.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.

Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur divisée par 2 avec un minimum de 8m.

Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres.

2.2.9 - Dispositions particulières :

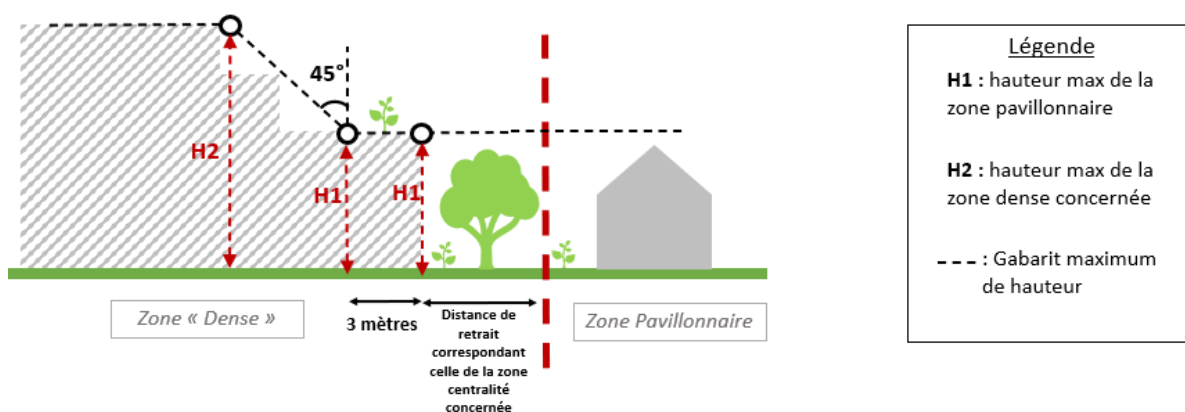
- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- *Les piscines* s'implantent en retrait des limites séparatives (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 4 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Sauf en zone u3g, Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Pour les terrains dont la limite séparative (latérale et ou de fond de terrain) constitue une limite de zone avec la zone U1, les constructions devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- Pour les villes de Bourg-la-Reine, Châtillon et Bagneux

Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la limite séparative et perpendiculairement) à cette dernière :

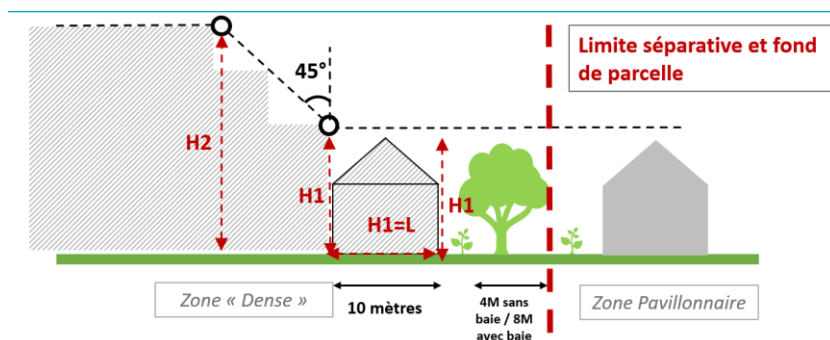
- D'un retrait végétalisé d'une distance au moins égale aux règles de retrait exigées dans la zone pour les limites séparatives latérales, compté à partir de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis hauteur H1 ne dépassant pas la hauteur maximum autorisée dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 3 mètres comptée à partir du retrait de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.



- Pour la ville de Clamart :

Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la limite séparative et perpendiculairement) à cette dernière :

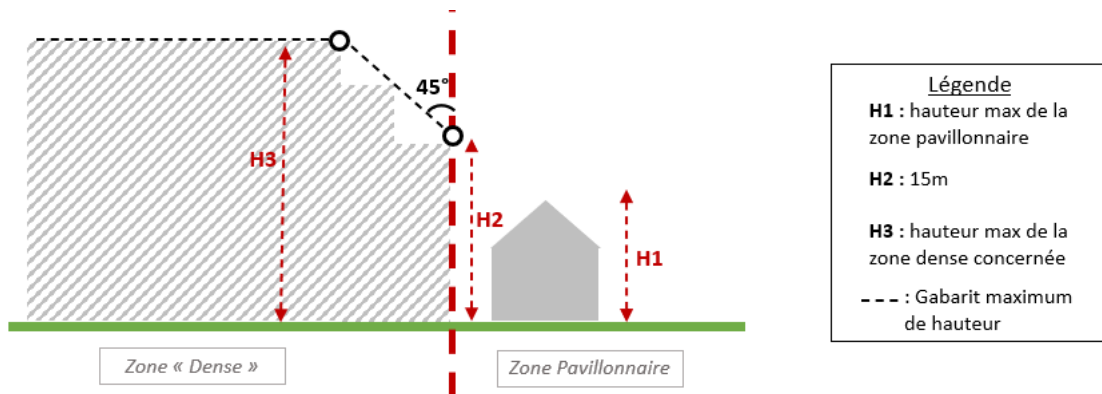
- D'un retrait végétalisé d'une distance au moins égale aux règles de retrait exigées dans la zone pour les limites séparatives latérales, compté à partir de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis hauteur H1 ne dépassant pas les hauteurs autorisées dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 10 mètres comptée à partir du retrait de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis d'une hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.



- Pour la ville de Montrouge :

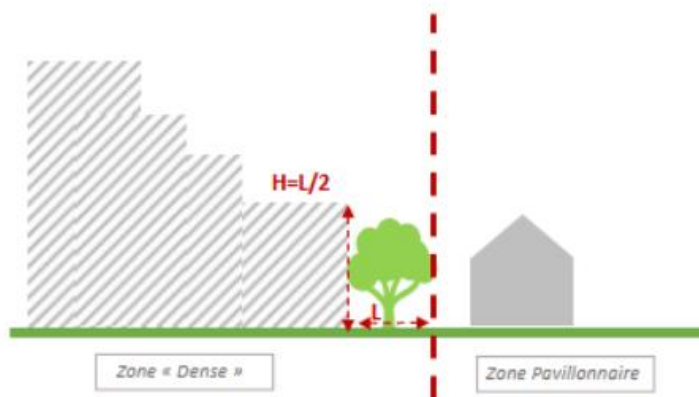
Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la limite séparative et perpendiculairement) à cette dernière :

- Sur la limite séparative avec la zone U1, d'une hauteur maximum H2 de 15 mètres.
- Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.



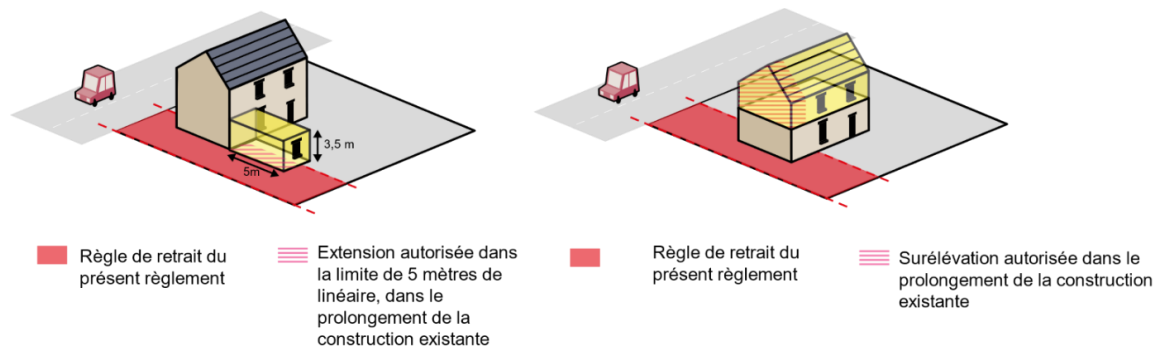
- Pour la ville de Sceaux :

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite avec la zone U1, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 6 m



Sauf en U3g, il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- A Châtenay-Malabry, Montrouge et à Sceaux, une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations et les extensions de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, sans baie, avec un retrait par rapport aux limites séparatives latérales au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.



2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1 - Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contiguës ou non contiguës.
- Pour toute construction non contiguë, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

2.3.2 - Au sein des secteurs U3a hors Clamart :

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **A la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 8 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies.
- **A la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 4 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas de baie**.

2.3.3 - Au sein des secteurs U3a à Clamart, U3b, U3c, U3d, U3f et U3e, U3H :

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **A la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 6 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies.
- **A la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 3 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas de baies**.

2.3.4 – En U3g

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à $\frac{2}{3}$ de la **hauteur** de la construction la plus haute avec une distance minimale de 4 mètres.

Les grandes et petites annexes devront s'écarter des constructions de 2,50 mètres au minimum.

En cas de construction à ossature bois, les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau

Les brises soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects

Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors acrotères.

2.3.5 - Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle de retrait
 - Entre une petite annexe et une grande annexe ;
 - Entre deux petites annexes ;
- La distance de retrait est fixée à 1 mètre minimum
 - Entre deux grandes annexes
 - Entre une annexe et une construction
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Sauf en zone u3g, Il n'est pas fixé de règle de retrait lorsque l'une des deux constructions appartient à l'une des sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Dispositions générales :

- Les règles d'emprises au sol sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain. <i>[La proposition de pleine terre étant de 25%, cela laisse 5% de marge]</i>	
E2	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain	
E3	L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.	
E4	L'emprise au sol des constructions est limitée à 65 % de la superficie du terrain.	
E5	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.	
E6	L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 33% de la superficie du terrain + 10% pour les constructions annexes	

E7	L'emprise au sol des constructions est limitée à 55% de la superficie du terrain.	
E8	L'emprise des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain Immeubles mixtes : dans le cas de constructions dont le rdc est majoritairement à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, , l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain. Dans ce cas, l'emprise maximale des niveaux supérieurs ne peut excéder celle autorisée pour la destination réalisée dans les étages.	<ul style="list-style-type: none"> • Avenues Pierre Brossolette, Pierre Larousse et boulevard Gabriel Péri : dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement l'emprise au sol des constructions est non règlementée. • Au-delà de cette bande de 20 mètres, les dispositions générales s'appliquent. • Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect des dispositions générales pour la nouvelle destination.
E9	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain. L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain pour la destination habitation	
E10	L'emprise des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain sauf prescriptions graphique	
E11	L'emprise des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain Immeubles mixtes : dans le cas de constructions dont le rdc est majoritairement à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, , l'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain. Dans ce cas, l'emprise maximale des niveaux supérieurs ne peut excéder celle autorisée pour la destination réalisée dans les étages	
E12	L'emprise des constructions est limitée à 50%.	
E13	L'emprise des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain Immeubles mixtes : dans le cas où le RDC est destiné à 80% à de l'Artisanat et du commerce de détail l'emprise des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain. Dans ce cas, l'emprise maximale des niveaux supérieurs ne peut excéder celle autorisée pour la destination réalisée dans les étages	<p>Avenues Pierre Brossolette, et boulevard Gabriel Péri : dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement l'emprise au sol des constructions est non règlementée.</p> <p>Au-delà de cette bande de 20 mètres, les dispositions générales s'appliquent.</p>

2.4.2 - Dispositions particulières :

- Sauf en zone u3g, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

En U3g, tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la nouvelle destination.

En U3g, Pour les constructions existantes à destination d'habitation, dont l'emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'emprise au sol existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos).

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

2.5.1 - Dispositions générales :

- Pour les locaux situés en rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur minimum de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-hauteur de 1 mètre maximum de la construction concernée, par rapport aux règles édictées ci-dessous, est autorisée.
- Les règles de hauteur sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous :

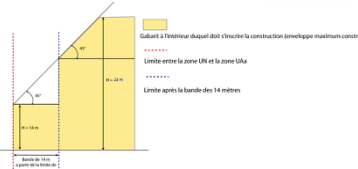
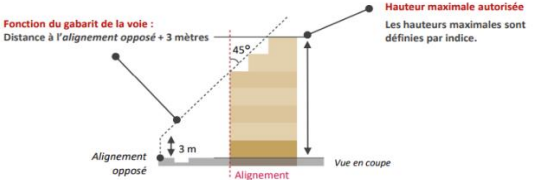
[Les règles concernant les attiques seront précisées dans les Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions]

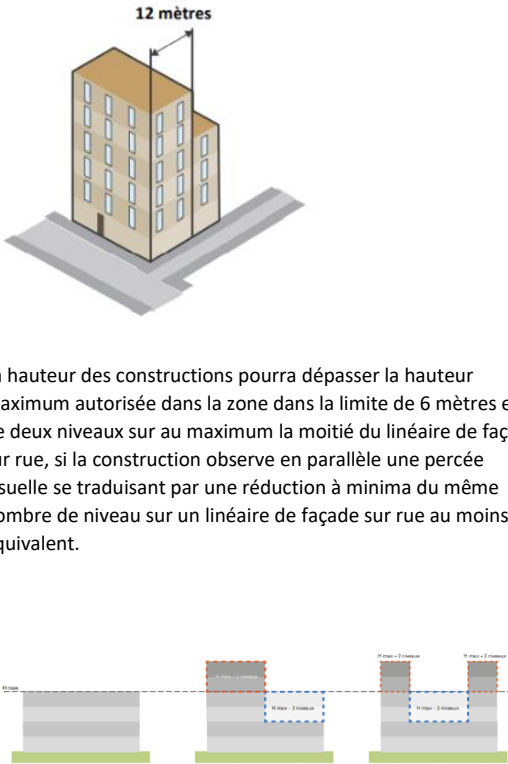
Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
H1	Les hauteurs sont indiquées sur les plans masse	
H2	La hauteur ne pourra dépasser : <ul style="list-style-type: none"> • 15 m à l'égout du toit ou au niveau de la dalle du plancher (toit terrasse) • 19m au faitage ⇒ R+4+C	
H3	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 21 mètres au faitage ou à l'acrotère 	<p>La hauteur des constructions est limitée à 25m de hauteur à l'égout et au faitage dans une bande de 20m à partir de l'alignement le long de l'avenue Pierre Brossolette et le long de l'avenue Aristide Briand (Bagneux)</p> <p>A Malakoff :</p> <p>Le long des voies suivantes, la hauteur doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de : 5 mètres pour l'avenue Pierre Brossolette, 3 mètres pour le boulevard Gabriel Péri et l'avenue Augustin Dumont</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large, si elle est supérieure à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou future de la voie la plus large.</p> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencées aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les hauteurs et gabarits fixés en annexe.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :</u>

		<p>La hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté.</p> <p>Le long des voies où un reculement est imposé la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p> <p>Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique. »</p>
H4	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <p style="text-align: center;">17 mètres + R+3+C</p>	
H5	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 12 mètres à l'égout du toit ou niveau dalle de plancher ○ 16 mètres au faitage <p>R+3+C</p>	
H6	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 9 mètres à l'égout du toit ou niveau dalle de plancher ○ 13 mètres au faitage <p>=> R+2+C</p>	
H7	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère 	
H8	<p>3 secteurs graphiques :</p> <p>Les constructions ne peuvent excéder une hauteur de 15 m, avec obligation d'attique au dernier niveau, dont l'emprise ne peut excéder 75% du niveau inférieur</p>	
H9	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 mètres au faitage • 14 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère 	
H10	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 18 mètres au faitage ou à l'acrotère 	

H11	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres à l'égout et au faitage 	<p>Le long des voies suivantes, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de 3 mètres pour l'avenue Augustin Dumont</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large, si elle est supérieure à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou future de la voie la plus large.</p> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencées aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les hauteurs et gabarits fixés en annexe.</p> <p>Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :</p> <p>La hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté.</p> <p>Le long des voies où un reculement est imposé la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p> <p>Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique.</p>
H12	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 13 mètres au faitage • 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère 	
H13	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres au faitage • R+4 + attique ou comble 	
H14	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres au point le plus haut • 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère • R+4 	
H15	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 13 mètres au faitage ou à l'acrotère 	

H16	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement sur l'avenue de la Division Leclerc, 16 mètres au faîtage sans locaux commerciaux et 17m pour rdc locaux commerciaux • 13 mètres au faîtage au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'alignement 	<p>La hauteur des constructions au droit des façades est déterminée par une verticale de 13 m par rapport au niveau du trottoir, augmentée le cas échéant d'un dernier niveau devant s'inscrire à l'intérieur d'un volume déterminé par une pente de 70°, partant du sommet de la façade jusqu'au plafond de la zone.</p> <p>La hauteur des constructions au droit des façades est déterminée par une verticale de 10 m par rapport au niveau du terrain naturel, augmentée le cas échéant d'un dernier niveau devant s'inscrire à l'intérieur d'un volume déterminé par une pente de 70°, partant du sommet de la façade jusqu'au plafond de la zone.</p>
H17	<p>La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres.</p>	
H18	<p>La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres.</p> <p>Pour permettre des gestes architecturaux, des émergences pourront, ponctuellement, avoir une hauteur allant jusqu'à 21 m représentant 45% maximum de l'emprise au sol des constructions.</p>	
H19	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11m à l'égout du toit ou à l'acrotère - 13m au faitage 	
H20	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 36 mètres au point le plus haut (attique compris) • 32 mètres à l'égout du toit <p>Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé.</p>	
H21	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère 	
H22	<p>Dans une bande de 14 mètres à partir de la limite de zone U3b :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 14 mètres à l'égout du toit <p>Au-delà de la bande de 14 mètres à partir de la limite de zone U3b :</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à :</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> • 33 mètres au point le plus haut <p>La hauteur maximale des constructions doit s'inscrire dans le gabarit déterminé par un pan incliné à 45° à partir de l'égout du toit de la construction présentant une hauteur maximale de 14 mètres (conformément au schéma ci-dessous).</p> 	
H23	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15m à l'égout du toit - 18m au faitage ou à l'acrotère 	<p>Le long de l'avenue Jean Jaurès, la hauteur pourra être portée à 31 m au point le plus haut de la construction</p>
H24	<p>La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres</p>	<p>Les constructions doivent s'inscrire entièrement, hors édifices techniques, en dessous de la cote NGF 182.</p> <p>En cas de rez-de-chaussée à destination de <i>commerces et activité de services</i>, la hauteur maximale des constructions peut être relevée d'1 mètre.</p>
H25	<p>La hauteur des constructions est limitée à : R+5</p> <p>La hauteur est limitée à la hauteur inscrite graphiquement si un linéaire de hauteur spécifique existe. De plus, dans ce cas, la règle de la proportion de la hauteur en fonction de la largeur de la rue ne s'applique pas.</p> <p>Dans tous les cas, édifices ponctuels non constitutifs de surface de plancher (escalier, ascenseur) pourront dépasser la hauteur maximale dans la limite de 3m pour permettre l'aménagement d'un rooftop accessible .</p>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.</p>  <p>Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la construction pourra conserver la hauteur permise par la voie la plus large sur l'autre voie, sur un linéaire de façade de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.</p>

		 <p>La hauteur des constructions pourra dépasser la hauteur maximum autorisée dans la zone dans la limite de 6 mètres et de deux niveaux sur au maximum la moitié du linéaire de façade sur rue, si la construction observe en parallèle une percée visuelle se traduisant par une réduction à minima du même nombre de niveau sur un linéaire de façade sur rue au moins équivalent.</p>
H26	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres à l'égout du toit • 18 mètres au point le plus haut R+4+Attique en retrait de 3 mètres minimum de la façade sur rue. 	
H27	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <p>-12m égout et</p> <p>-16m faitage et à l'acrotère</p>	
H28	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <p>- 13m à l'égout du toit</p> <p>- 16m au faitage ou à l'acrotère</p>	<p>Le long de l'avenue de la Résistance dans une bande de 18m comptée à partir de l'alignement la hauteur totale de la construction pourra être majorée de 2m</p>
H29	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 17 mètres à l'égout et au faitage <p>Le long des voies suivantes, la hauteur de la construction doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de 5 mètres avenue Pierre Brossolette, de 3</p>	<p>La hauteur des constructions est limitée à 25 mètres à l'égout du toit et au faitage dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté pour les terrains bordant l'avenue Pierre Brossolette</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large, si elle est supérieure à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une</p>

	<p>mètres avenue Augustin Dumont, Pierre Larousse, boulevard Gabriel Péri, les rues Paul Bert et Béranger</p>	<p>distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou future de la voie la plus large.</p> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencées aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les hauteurs et gabarits fixés en annexe.</p> <p>Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :</p> <p>La hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté.</p> <p>Le long des voies où un reculement est imposé la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p> <p>Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique.</p>
--	---	--

2.5.2 - Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur à l'égout et au faitage de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux constructions.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

3.1.1 - Dispositions générales :

- La superficie (hors emprise des constructions existantes) de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- La surface du pan coupé doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traités en espace perméable conformément aux orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) environnement.
- Les règles concernant les surfaces de pleine terre sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales
T1	Une part de 20 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i> et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
T2	Une part de 37,5 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i> .
T3	Une part de 35 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i> .
T4	Une part de 40% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i> .
T5	Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i> .
T6	Une part de 30 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, De plus, 5% de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
T7	Une part de 25 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de <i>pleine terre</i> . De plus, 25% de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i>
T8	Une part de 25% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> <i>De plus, 75% des espaces non bâtis seront traités en espace de pleine terre.</i> Dans le cas d'immeubles mixtes référencés en article 2.4.1, 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre et/ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par surface. De plus, 75% des espaces non bâtis seront traités en espaces de pleine terre.
T9	Une part de 35% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> <i>De plus, 75% des espaces non bâtis seront traités en espace de pleine terre.</i> <i>Dans le cas d'immeubles mixtes référencés en article 2.4.1, 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espaces de pleine terre et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre et/ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par surface. De plus, 75% des espaces non bâtis seront traités en espaces de pleine terre</i>

3.1.2 - Dispositions particulières :

- Sauf en zone u3g, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifsDe plus, pour les sous destinations citées précédemment, il ne sera pas exigé de pleine terre pour les évolutions des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

3.2 – Plantations

La totalité de la superficie des espaces verts de pleine terre devra être végétalisée, conformément au lexique.

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche complète de 100 m².

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de grand développement,
- ✓ ou 2 arbres de moyen développement,

Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 99 m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de moyen développement,
- ✓ ou 2 arbustes

Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :

- ✓ 1 arbuste

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

5) Dispositions applicables à la zone U4 (Grandes Résidences)

	U4a	U4b	U4c	U4d	U4e
Antony	X				
Bagneux	X				
Bourg-la-Reine				X	
Châtenay-Malabry	X		X		
Châtillon			X		
Clamart				X	
Fontenay-aux-Roses	X				
Le Plessis-Robinson	X	X			
Malakoff					X
Montrouge		X			
Sceaux	X				

Disposition transversale :

- Des dispositions particulières identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre dispositions graphiques du présent règlement).

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisé es	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			Au sein du secteur U4e, au sein des secteurs de mixité sociale identifiés au plan des périmètres de mixité sociale 6.13, à condition d'être à destination d'hébergement social.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Pour les constructions existantes, les extensions et surélévations sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire de la sous-destination existante.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Lieux de culte			Pour les constructions existantes, les extensions et surélévations sont autorisées dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire de la sous-destination existante.
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Dispositions concernant les ICPE :

ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

ICPE Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune inconvénient ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

1-2 Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.
- Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme) » :
 - A Fontenay-aux-Roses : Il est recommandé qu'un minimum de 30% de la surface de plancher de chaque opération d'aménagement ou de constructions, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m² de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.
 - A Montrouge : pour les logements en accession, à partir de la création de trois logements, il est imposé de façon cumulative un nombre de logements répartis comme suit :
 - un minimum de 15% de logements de type T5
 - au moins 1 T5 dans toute opération

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

2.1.1 - Dispositions générales :

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement ou soit en recul des voies et emprises publiques.	
A2	Non règlementé.	En cas de rez-de-chaussée à sous-destination de logement en vis-à-vis de l' <i>alignement</i> : <ul style="list-style-type: none"> • Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous-destination de logement (hors halls, et accès et locaux techniques) implantés à l'<i>alignement</i> doit être situé à une <i>hauteur</i> de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir • Soit les rez-de-chaussée à sous-destination de logement et la <i>façade</i> ou <i>partie de façade</i> située au-dessus s'implantent en recul de 2 mètres minimum de l'<i>alignement</i>.
A3	Les constructions doivent être implantées en recul des voies et emprises publiques avec un minimum de 6 mètres.	
A4	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou en limite des voies privées existantes ou à créer ou en retrait de ces derniers, ainsi qu'en limite ou en retrait des emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci devra être de 3 m minimum.	
A5	Les constructions devront être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.	Sceaux : Dans les secteurs de plan de masse, les règles d'implantation sont définies par les documents graphiques annexés au présent règlement. Il s'agit des secteurs des Pépinières (3) et de la résidence des Bas Coudrais (4). 5) Dans le secteur de l'allée Jean Barral repéré au titre d'un « ensemble urbain paysager » sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, en application de l'article au L.151-23 du code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver leur harmonie avec la composition urbaine en place au sein du secteur. Le rez-de-chaussée des constructions à destination de commerces et d'artisanat peut être implanté à l'alignement* (nu de la façade).
A6	Les constructions doivent être implantées en recul des voies et emprises publiques avec un minimum de 2 mètres.	A Malakoff, lorsque l'alignement correspond à la limite avec un jardin ou parc public, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 3 mètres de l'alignement actuel ou futur concerné.
A7	Les constructions doivent être implantées à 2 m minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou à créer, ou des limites d'emprises publiques	

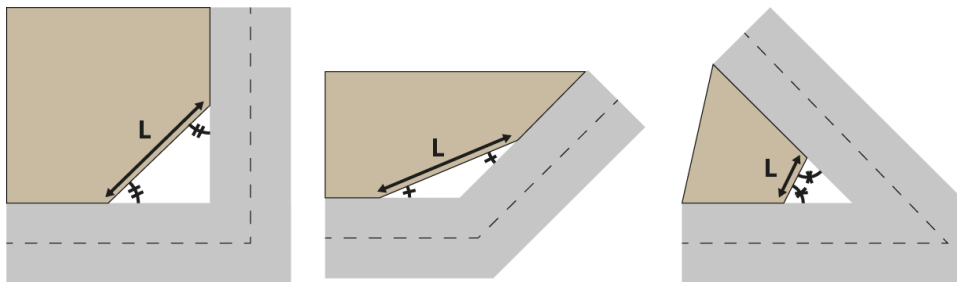
2.1.2 - Les saillies

- Les saillies sur les voies et emprises publiques doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies dans la marge de recul doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,5 mètres par rapport à la voie et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètres mesurée à partir du nu du plan de façade sauf

indications contraire dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

2.1.3 - Dispositions particulières :

- Aucune construction n'est autorisée dans cette marge de recul, excepté :
 - Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
 - La construction d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération, sauf en U4e
 - Pour les constructions existantes, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'un gabarit équivalente à une grande annexe, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- Terrains traversants et terrains d'angles : la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques s'appliquera sur chaque alignement.
- Pans coupés : les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies devront observer un *pan coupé*. Cette disposition ne s'applique pas pour les surélévations de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



- Les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies doivent observer un recul sur un segment de droite (L) de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements.
- A Sceaux, Châtillon, Malakoff et Clamart, les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies doivent observer un recul sur un segment de droite (L) de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Sauf en U4e, il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- En cas de bande d'inconstructibilité indiqué sur le plan graphique, les constructions doivent être implantées hors de cette bande. Dans cette bande, seules sont autorisées :
 - La construction de petites annexes, dans la limite de deux maximums par terrain, avec une implantation en retrait
 - La construction de grandes annexes, ainsi que des piscines, avec une implantation en retrait et avec une limitation de leur emprise à 10% de l'emprise au sol du terrain de la surface de la bande

- L'extension et la surélévation d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU, implantée en retrait, en tout ou partie dans la bande d'inconstructibilité dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et de l'emprise au sol maximale autorisée.
- Dans tous les cas, une extension ou une surélévation d'une construction existante de 20m² maximum est autorisée dans la bande.
- Les constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

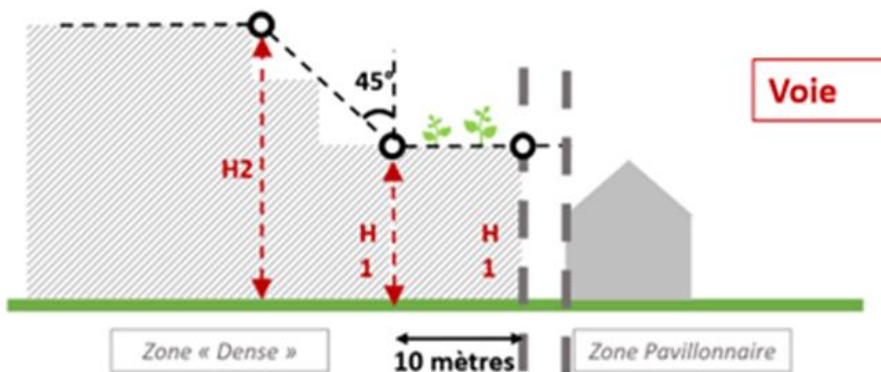
Dans la bande d'inconstructibilité, l'extension d'une construction existante déjà implantée sur limite séparative, peut se réaliser dans le prolongement des murs existants,

- Pour la ville de Clamart :

Pour les terrains dont la limite constituant l'alignement ou la voie jouxtant cet alignement constitue une limite de zone avec la zone U1, les constructions devront respecter les règles cumulatives suivantes :

Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis l'alignement et perpendiculairement à ce dernier :

- o D'une hauteur H1 ne dépassant pas les hauteurs autorisées dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 10 mètres comptée à partir de l'alignement constituant une limite de zone avec une zone U1.
- o Puis d'une oblique de pente inférieure ou égale à 45° jusqu'à la hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.



2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

2.2.1 - Dispositions générales :

La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives. Par ailleurs, excepté à Montrouge, les jours de souffrance sont admis en limites séparatives.

2.2.2 - Au sein du secteur U4a et U4d :

- Lors de la création d'une surélévation ou d'une extension, le recul de la nouvelle partie de construction peut être similaire à la construction existante, même si celle-ci ne respecte pas les dispositions générales.
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction.

2.2.3 - Au sein du secteur U4b :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

- En cas d'implantation en retrait, les extensions des constructions doivent respecter les retraits existants.

2.2.4 - Au sein du secteur U4c :

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle :

Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait, la distance de retrait « L » doit être au moins égale à :

- La hauteur, lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, avec un minimum de 8m.
- La hauteur divisée par 2, lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, avec un minimum de 3m.

2.2.5 - Au sein du secteur U4e :

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales

En cas d'implantation sur la ou les limites séparatives, les constructions peuvent s'en écarter au-delà de la dite hauteur selon la règle suivante : distance au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la partie en retrait et le point le plus haut de la partie sur limites. «

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de parcelle

L'implantation sur les limites de fond de parcelles est autorisée dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement ou du reculement imposé.

L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé à l'exception des petites annexes et des constructions s'adossant à une autre construction sur le terrain voisin de dimension égale ou supérieure.

Lorsqu'une façade ou une partie de façade est édiflée en retrait d'une limite de fond de terrain, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres

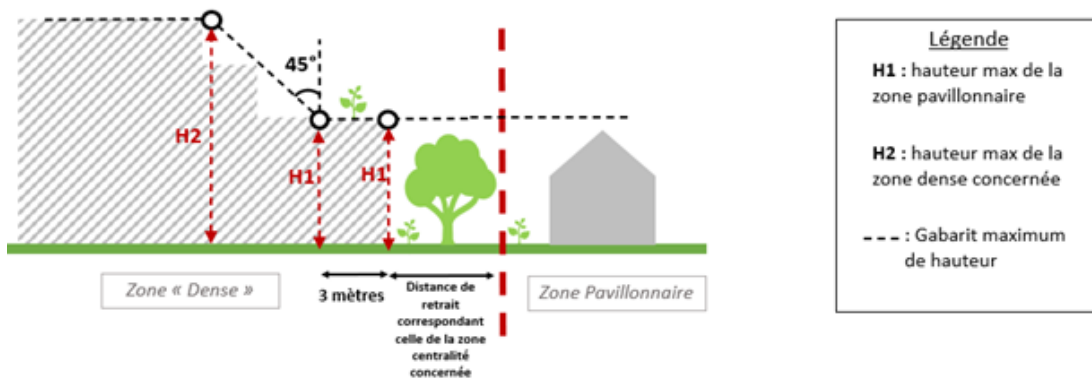
2.2.6 - Dispositions particulières :

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- L'implantation des grandes annexes obéit aux mêmes règles d'implantation que les constructions principales.
- *Les piscines* s'implantent en retrait des limites séparatives (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 4 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Sauf en u4e, il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Toutes les parcelles limitrophes de la Coulée Verte supporteront une zone non aedificandi de 5 mètres à partir de la limite séparative joignant la Coulée Verte.
- Pour les terrains dont la limite séparative (latérale et ou de fond de terrain) constitue une limite de zone avec la zone U1, les constructions devront respecter les règles cumulatives suivantes :
 - **Pour les villes de Bourg-la-Reine, Châtillon, et Bagneux**

Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la limite séparative et perpendiculairement) à cette dernière :

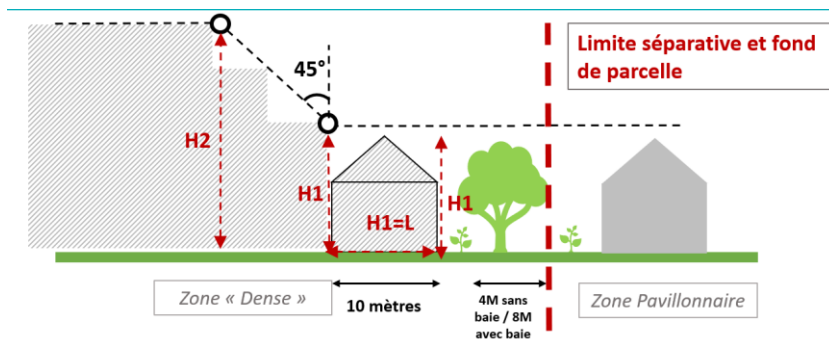
- D'un retrait végétalisé d'une distance au moins égale aux règles de retrait exigées dans la zone pour les limites séparatives latérales, compté à partir de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis hauteur H1 ne dépassant pas la hauteur maximum autorisée dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 3 mètres comptée à partir du retrait de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.



- **Pour la ville de Clamart :**

Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la limite séparative et perpendiculairement) à cette dernière :

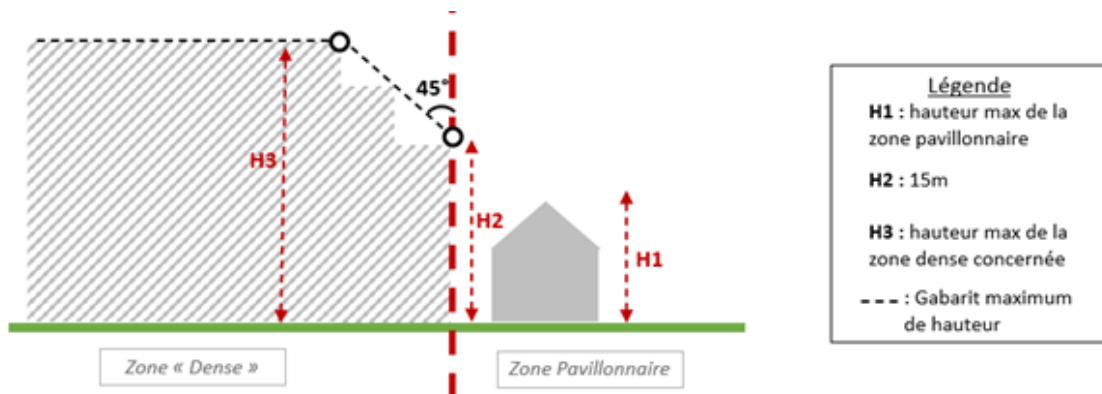
- D'un retrait végétalisé d'une distance au moins égale aux règles de retrait exigées dans la zone pour les limites séparatives latérales, compté à partir de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis hauteur H1 ne dépassant pas les hauteurs autorisées dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 10 mètres comptée à partir du retrait de la limite séparative constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis d'une hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.



○ **Pour la ville de Montrouge :**

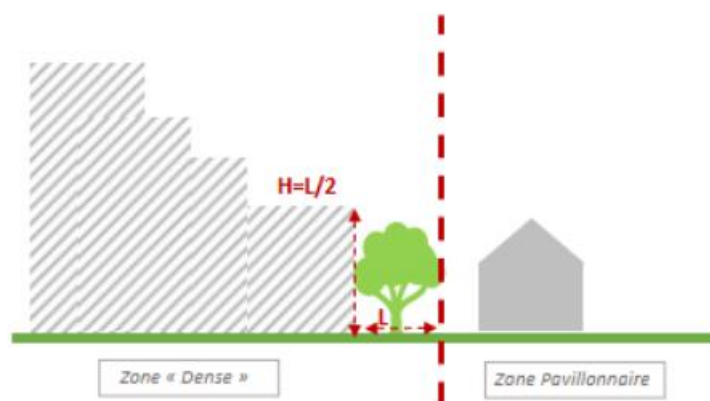
Les constructions doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la limite séparative et perpendiculairement) à cette dernière :

- Sur la limite séparative avec la zone U1, d'une hauteur maximum H2 de 15 mètres.
- Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.



○ **Pour la ville de Sceaux :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite avec la zone U1, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de hauteur de la façade ou partie de façade en vis-à-vis de la limite séparative avec un minimum de 6 m²



2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

2.3.1 - Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, la distance de retrait entre deux constructions est mesurée en tous points de l'ensemble des façades des deux constructions.

2.3.2 - Au sein du secteur U4a, U4c :

- Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à la *hauteur* de la construction la plus haute.

2.3.3 - Au sein du secteur U4b :

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- La hauteur à l'égout de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies,
- La hauteur à l'égout de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte.
- La hauteur à l'égout de la façade la plus basse ou à la moitié de la hauteur à l'égout de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte.

2.3.4 - Au sein du secteur U4d :

- Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à la *hauteur* de la construction la plus basse avec un minimum de 8 m.

2.3.4 - Au sein du secteur U4e :

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à $2/3$ de la *hauteur* de la construction la plus haute avec une distance minimale de 4 mètres.

En cas de construction d'un parking en superstructure (parking Silo), la distance de retrait doit être au moins égale à $2/3$ de la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimale de 8 mètres, y compris pour les parkings accueillant du commerce, de l'activité de service ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics au rdc.

En cas de construction à ossature bois, les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau.

Les brises soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects.

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors acrotères.

2.3.6 - Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
 - Entre une petite annexe et une grande annexe ;
 - Entre deux petites annexes ;

- La distance de retrait est fixée à 1 mètre minimum :
 - Entre deux grandes annexes
 - Entre une annexe et une construction
- Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLUi, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une isolation thermique par l’extérieur, dans la limite d’épaisseur de 50 cm et sous réserve d’une insertion qualitative dans l’environnement urbain.
- Sauf en U4e, il n’est pas fixé de règle de retrait lorsque l’une des deux constructions appartient à l’une des sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
 - Salles d’art et de spectacles
 - Équipements sportifs

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Dispositions générales :

- Les règles d’emprises au sol sont fixées sur le *plan des Indices* avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L’emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain. <i>[La proposition de pleine terre étant de 35%, cela laisse 5% de marge]</i>	
E2	L’emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.	
E3	L’emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.	
E4	L’emprise au sol des constructions est limitée à l’emprise au sol existante à la date d’approbation du présent règlement (xx/xx/xxxx).	Une petite annexe est autorisée par logement
E5	L’emprise au sol des constructions est limitée à 55% de la superficie du terrain.	

2.4.2 - Dispositions particulières :

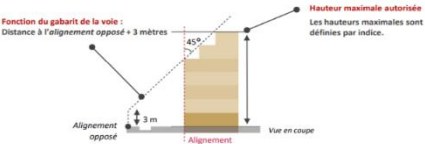
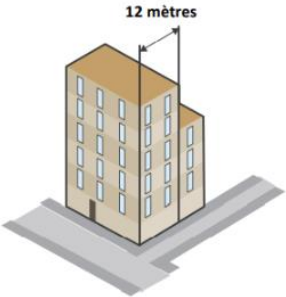
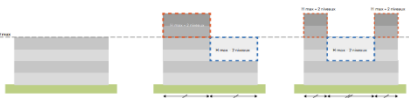
- Sauf en U4e, il n’est pas fixé de règle d’emprise au sol pour les sous destinations *suivantes* :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
 - Salles d’art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- En U4e tout changement de destination d’une construction est soumis au respect du coefficient d’emprise au sol maximal de la nouvelle destination.
- En U4e pour les constructions dont l’emprise au sol est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l’emprise au sol existante pourra être admise pour la création d’éléments de confort ou d’hygiène (chaufferies, cages d’ascenseur, locaux déchets, locaux vélos).

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

2.5.1 - Dispositions générales :

- Pour les locaux situés en rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur minimum de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-hauteur de 1 mètre maximum de la construction concernée, par rapport aux règles édictées ci-dessous, est autorisée.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont fixées sur le *plan des Indices* avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
H1	La hauteur maximale des constructions est indiquée graphiquement	
H2	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 25 mètres au point le plus haut 	<p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large, si elle est supérieure à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou future de la voie la plus large.</p> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencés aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les hauteurs et gabarits fixés en annexe.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :</u> <p>La hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté.</p> <p>Le long des voies où un reculement est imposé la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p> <p>Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique.</p>
H3	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 21 mètres au faîtage • 18 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère • R+5+combles ou attique 	
H4	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 18 mètres au point le plus haut • 15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère • R+4+combles ou attique 	
H5	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres au faîtage • 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère • R+3+combles ou attique 	

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
H6	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres 	
H7	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 13 mètres 	
H8	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 18 mètres au faitage ou à l'acrotère • R+5 	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'alignement opposé, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la façade, augmentée de 3 mètres.</p>  <p>Fonction du gabarit de la voie : Distance à l'alignement opposé + 3 mètres</p> <p>Hauteur maximale autorisée : Les hauteurs maximales sont définies par indice.</p> <p>Alignement opposé, Alignement, Vue en coupe</p> <p>Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la construction pourra conserver la hauteur permise par la voie la plus large sur l'autre voie, sur un linéaire de façade de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.</p>  <p>12 mètres</p> <p>La hauteur des constructions pourra dépasser la hauteur maximum autorisée dans la zone dans la limite de 6 mètres et de deux niveaux sur au maximum la moitié du linéaire de façade sur rue, si la construction observe en parallèle une percée visuelle se traduisant par une réduction à minima du même nombre de niveau sur un linéaire de façade sur rue au moins équivalent.</p> 
H9	La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut	En cas de rez-de-chaussée à destination de <i>commerces et activité de services</i> , la hauteur maximale des constructions peut être relevée d'1 mètre.
H10	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 18 mètres au point le plus haut • 16 mètres à l'acrotère • 15 mètres à l'égout du toit • R+5 	
H11	La hauteur des constructions est limitée à 22m	

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
H12	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère 	

2.5.2 - Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation de 50 cm de la hauteur à l'égout et au faitage de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux constructions.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES COSNTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

3.1.1 - Dispositions générales :

- La superficie (hors emprise des constructions existantes) de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- La surface du pan coupé doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traités en espace perméables conformément aux orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) environnement.
- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques sont fixées sur le *plan des Indices* avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales
T1	Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée espace de pleine terre et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
T2	Une part de 40% minimum de la superficie du terrain doit être traitée espace de pleine terre.
T3	Une part de 25% minimum de la superficie du terrain doit être traitée espace de pleine terre et 25% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
T4	35% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> De plus, 65% des espaces non bâtis seront traitées en espace de pleine terre .

3.3.2 - Dispositions particulières :

- Sauf en U4e, 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifsIl ne sera pas exigé de pleine terre pour les évolutions des constructions existantes sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

3.3 – Plantations

La totalité de la superficie des espaces verts de pleine terre devra être végétalisée, conformément au lexique.

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche complète de 100 m².

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de grand développement,
- ✓ ou 2 arbres de moyen développement,

Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 99m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de moyen développement,
- ✓ ou 2 arbustes

Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :

- ✓ 1 arbuste

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

6) Dispositions applicables à la zone U5 (Zones économiques)

Secteurs :	U5a	U5b	U5c	U5d	U5e	U5f	U5g
ANTONY	X		X				
BAGNEUX				X			
BOURG-LA-REINE				X			
CHATENAY-MALABRY				X			
CHATILLON							X
CLAMART	X	X					
FONTENAY-AUX-ROSES							
LE PLESSIS-ROBINSON				X			
MALAKOFF						X	
MONTRouGE					X		
SCEAUX							

Des dispositions particulières identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			<p>d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.</p> <p>les extensions et surélévations des constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), dans la limite de 30% de <i>surface de plancher</i> supplémentaire.</p> <p>Dans le sous-secteur U5g le logement est interdit sauf en cas de changement de destination de bureau à logement.</p>
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Dans le sous-secteur U5d indicé « * »,		
	Restauration	Dans le sous-secteur U5d indicé « * »,		
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels	Dans le sous-secteur U5d indicé « * »,		
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Dans le sous-secteur U5g , l'emprise au sol des constructions est limitée à 2 000 m ² .
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			Les installations sportives et aires de jeux dans la mesure où elles sont jugées nécessaires à la vie et à l'activité de la zone.
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprise publiques et voies

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous :

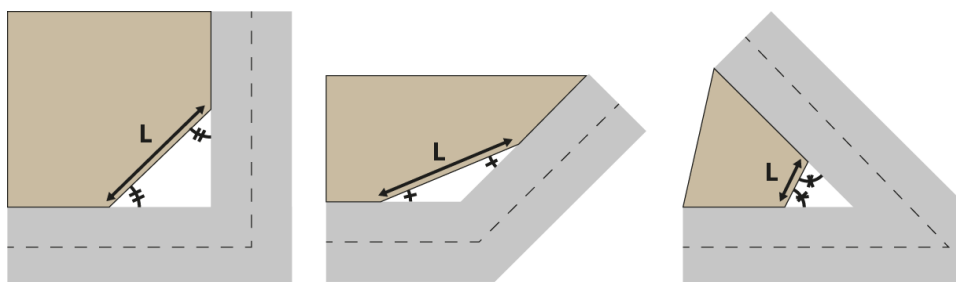
Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 1 mètre.	<p>A Malakoff, Sur le boulevard Camélinat, les constructions devront être implantées avec un recul de minimum 2 mètres.</p> <p>A Malakoff, Des retraits partiels peuvent être autorisés dans la limite de 30% du linéaire de façade :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la création des porches et entrées. • Pour le traitement d'angle des immeubles situés à l'angle de deux voies. • Lorsque sur les fonds voisins existe un immeuble implanté en retrait de l'alignement, du côté concerné et dans la limite du retrait de l'immeuble voisin. • Lorsque le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres. • Un retrait total peut être autorisé au-delà de 15 mètres de hauteur.

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
		A Malakoff, lorsque l'alignement correspond à la limite avec un jardin ou parc public, les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 3 mètres de l'alignement actuel ou futur concerné.
A2	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 4 mètres.	
A4	Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 4 mètres de l'alignement actuel ou futur de la voie.	
A5	Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 6 mètres de l'alignement actuel ou futur de la voie.	
A6	Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 10 mètres de l'alignement actuel ou futur de la voie.	Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront déroger aux règles avec un recul minimum de 5 m sur un linéaire de 20 m de façade le long de chaque voie pour permettre un meilleur traitement de l'angle du bâtiment. Sont autorisé dans la marge de recul : <ul style="list-style-type: none"> • postes de garde et de contrôle, • dégagements et aménagements nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules, • logements de gardiens, • postes de transformation, • postes de distribution et de carburant, • extensions d'un bâtiment existant.
A7	Les constructions doivent être implantées en recul avec un minimum de 12 mètres de l'alignement actuel ou futur de la voie.	
A8	Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 3 mètres.	
A9	L'implantation des constructions doit respecter la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitudes, avec un minimum de 3 mètres.	
A10	Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement ou soit en recul des voies et emprises publiques.	

Dispositions particulières :

- Terrains traversants : la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Sauf en U5f, il n'est pas fixé de règle pour les sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

- Équipements sportifs.
- Pans coupés : les constructions situées à l'angle de deux voies devront observer un *pan coupé* bâti toute hauteur ou non bâti. Cette disposition ne s'applique pas pour les surélévations de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



- Les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies doivent observer un recul sur un segment de droite (L) de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements.
- A Sceaux, Châtillon, Malakoff et Clamart, les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies doivent observer un recul sur un segment de droite (L) de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements.
- Coulée verte : Pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien, les constructions, y compris les surélévations et les extensions, devront être implantées en recul de 5 mètres minimum.

En cas d'implantation en recul :

- La superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas aux reculs générés par les pans coupés.

Sont autorisés au sein de la marge de recul :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur des bâtiments existants à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
- Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante implantée à l'alignement, une saillie de la façade est admise sur les voies, dès lors qu'elle :
 - a une profondeur maximale de 30 cm ;
 - se situe à compter du premier étage de la construction ;
 Pour les voies disposant d'une largeur suffisante pour les usages des Personnes à mobilité réduite (PMR), la saillie pourra être admise en rez-de-chaussée.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Dispositions générales :

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

2.2.2 Implantations par rapports aux limites séparatives latérale et de fond de parcelle :

Au sein du secteur U5a :

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

Règlementation des retraits :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.

- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Au sein du secteur U5b :

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

Règlementation des retraits :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 8 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Au sein du secteur U5c :

Les constructions doivent s’implanter en retrait des limites séparatives.

Règlementation des retraits :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Au sein du secteur U5d :

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

Règlementation des retraits :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la hauteur de la construction avec un minimum de 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Au sein du secteur U5e :

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

Règlementation des retraits :

Lors d’une implantation en retrait, la distance par rapport aux limites séparatives doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment divisée par 2.

Au sein du secteur U5f

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

L'implantation sur au moins une des limites est obligatoire dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement sur une hauteur minimale de 9 mètres.

L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 50 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé.

Conditions d'implantation sur ces limites :

Lorsqu'un bâtiment est implanté sur les limites séparatives latérale, les façades perpendiculaires à ces limites peuvent comporter, en retrait des limites et sans conditions de distance, des balcons, avancées partielles et jeux de façade dont la profondeur n'excède pas 2 mètres.

En cas d'implantation sur les limites séparatives, les constructions peuvent s'en écarter au-delà de ladite hauteur selon la règle suivante : distance au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la partie en retrait et le point le plus haut de la partie sur limites.

Conditions d'implantation en retrait de ces limites :

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel.

Implantation par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

L'implantation sur les limites séparatives de fond de parcelle est autorisée dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement ou du reculement imposé.

L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé à l'exception des locaux accessoires dont la hauteur n'excède pas 2.60 mètres et des constructions s'adossant à une autre construction sur le terrain voisin de dimension égale ou supérieure.

Conditions d'implantation en retrait de ces limites :

Lorsqu'une façade ou une partie de façade est édiflée en retrait d'une limite séparative séparatives de fond de parcelle, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres.

Au sein du secteur U5g

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.
- Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières :

- Si la limite séparative constitue une limite avec la zone U1, les constructions doivent être implantées en retrait des limites en respectant les dispositions du secteur concerné.
- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Sauf en U5f, il n'est pas fixé de règle pour les sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
 - Équipements sportifs.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur une construction existante à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Au sein des secteurs U5a, U5b, U5c, U5d, U5e :

L'implantation est libre

Au sein du secteur U5f :

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimale de 4 mètres.

En cas de construction à ossature bois, les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau .

Les brises soleils et les gardes corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects

Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors acrotères.

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 Dispositions générales :

- Les règles d'emprise au sol des constructions sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
E1	L'emprise au sol des constructions est non règlementée .
E2	L'emprise au sol des constructions est limitée à 75% de la superficie du terrain.
E3	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.
E4	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.
E5	L'emprise au sol des constructions est limitée à 55% de la superficie du terrain.

2.4.2 Dispositions particulières :

- Sauf en U5f, il n'est pas fixé de règle pour les sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

- Équipements sportifs.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

2.5.1 Dispositions générales :

- Les règles de hauteur des constructions sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
H1	La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut.	Compte tenu des voies adjacentes, la hauteur des constructions doit être au maximum égale à la plus courte distance les séparant de l'axe des voies considérées.
H2	La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage.	
H3	La hauteur des constructions est limitée à 14 mètres au faîtage.	Compte tenu des voies adjacentes : Lorsque la construction est réalisée en bordure d'une voie publique ou privée, la hauteur de la construction doit être égale au maximum à la distance horizontale, augmentée de 3 m, la séparant de l'alignement opposé ou de la limite opposée de la voie privée, actuels ou futurs.
H4	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 18 mètres au point le plus haut • 15 mètres à l'égout du toit 	
H5	La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au point le plus haut.	
H6	La hauteur des constructions est limitée à 37 mètres au point le plus haut.	Dans tous les cas, édifices ponctuels non constitutifs de surface de plancher (escalier, ascenseur) pourront dépasser la hauteur maximale dans la limite de 3m pour permettre l'aménagement d'un rooftop accessible
H8	En bordure des voies de circulation et sous respect des servitudes énoncées ci-dessous, la hauteur d'une construction - quelle qu'elle soit - ne pourra excéder la distance qui sépare cette construction de l'axe médian de la voie la plus proche.	
H9	La hauteur des constructions est limitée à <ul style="list-style-type: none"> • 20 mètres au faîtage • 16 mètres au niveau de la dalle du plancher (en cas de toiture terrasse, hors attique) 	Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone U1, la hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> • 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, soit R+2+combles, dans une bande de 15 m par rapport à cette limite.
H10	La hauteur des constructions est limitée à <ul style="list-style-type: none"> • 25 mètres au faîtage et à l'égout • Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes : 	Le long des voies suivantes, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de : <ul style="list-style-type: none"> • 5 mètres avenue Pierre Brossolette • 3 mètres rue Paul Bert et boulevard Gabriel Péri

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
	<p>La hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté.</p> <p>Le long des voies où un reculement est imposé la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p> <p>Nonobstant ces dispositions :</p> <p>Le long des voies où un recul est imposé, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p>	<p>Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large si elle est supérieure à 8 mètres peut être identique à celle autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.</p> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencés aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les hauteurs et gabarits fixés en annexe.</p>
H11	La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres au point le plus haut.	Dans tous les cas, édicules ponctuels non constitutifs de surface de plancher (escalier, ascenseur) pourront dépasser la hauteur maximale dans la limite de 3m pour permettre l'aménagement d'un rooftop accessible
H12	La hauteur maximale est fixée par les servitudes d'altitude d'utilité publique applicables sur la zone Pour les constructions en limite avec la zone UPPr la hauteur de la façade le long de cette limite est limitée à 20 m à l'égout du toit.	

2.5.2 Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation de 50 cm de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Pour les nouvelles constructions dont le rez-de-chaussée (RDC) est à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur de dalle à dalle du RDC sera à minima de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-hauteur de la construction concernée, par rapport aux règles édictées dans le présent règlement est autorisée dans la limite d'1 mètre.

2.6 Qualités urbaines et architecturales

- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES COSNTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- La superficie (hors emprise des constructions existantes) de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traités en espace perméables conformément aux orientations de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) Environnement.
- Les règles de pleine terre sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
T1	Une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre .
T2	Une part de 35% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d’un Coefficient de Biotope par Surface (CBS) <i>De plus, 75% des espaces non bâtis seront traitées en espace de pleine terre.</i>
T3	Une part de 40% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre .

Sauf en zone U5f, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d’un Coefficient de Biotope par Surface (CBS), pour les sous destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
- Salles d’art et de spectacles
- Equipements sportifs

3.2 – Plantations

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 199 m², il est exigé :

- 1 arbre de grand développement,
- ou 2 arbres de moyen développement,

Dans l’ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée sur le terrain pour chaque plantation d’arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

7) Dispositions applicables à la zone U6 (Zones d'équipements)

Secteurs :	U6a Zone d'équipements liés à la culture et à l'éducation	U6b Zone d'équipements sportifs et de loisirs	U6c Zone d'équipements de santé	U6d Ville de Malakoff
ANTONY	X	X		
BAGNEUX	X	X		
BOURG-LA-REINE	X	X		
CHATENAY-MALABRY		X		
CHATILLON	X			
CLAMART	X	X	X	
FONTENAY-AUX-ROSES		X		
MALAKOFF				X
SCEAUX	X			

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Rappel pour toutes les destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol autorisées : Elles sont autorisées à condition de ne pas engendrer de risques, de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			à condition qu'elles soient liée à une destination principale autorisée dans la zone.
	Commerce de gros			

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			à condition qu'elles soient liées à une destination principale autorisée dans la zone.
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles	En U6b et U6c	En U6a	
	Équipements sportifs	En U6c	En U6a, U6b	
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	En U6b, U6c	En U6a	
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Dispositions concernant les ICPE :

ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

ICPE Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1 Disposition générales

Les constructions doivent s'implanter, soit en limites, soit en recul des voies et emprises publiques. Dans ce dernier cas, la construction devra être implantée à une distance minimum de 1 m de la limite des voies et emprise publique.

2.1.2 Les saillies :

Les saillies sur les voies et emprises publiques doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Dispositions générales :

Les façades ou parties de façades sur les limites ne doivent pas comporter de baies.

2.2.2 En zone U6a, U6b, U6c

L'implantation est libre.

En limite de zone U1, les constructions seront en retrait. Dans le cas d'un retrait, la distance sera minimum de 2m. Ce retrait sera marge recul végétalisé.

2.2.3 En zone U6d

Implantation sur les limites séparatives latérales,

Lorsqu'un bâtiment est implanté sur les limites séparatives latérales, les façades perpendiculaires à ces limites peuvent comporter, en retrait des limites et sans conditions de distance, des balcons, avancées partielles et jeux de façade dont la profondeur n'excède pas 2 mètres.

Conditions d'implantation en retrait des limites séparatives latérales : lorsqu'une façade ou partie de façade est édifée en retrait d'une limite séparative latérales, elle doit respecter, au droit de cette limite le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au moins égale au tiers de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un minimum de 4 mètres.

Implantation sur les limites séparatives de fond de parcelle

L'implantation est libre.

En cas d'implantation en retrait de ces limites : lorsqu'une façade ou partie de façade est édifée en retrait d'une limite de fond de parcelle, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres.

2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 - Dispositions générales :

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L'emprise au sol des constructions est non règlementée.	

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Les règles de hauteur sont fixées sur le *plan des indices relatif aux règles de hauteur* avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
H1	Non règlementé
H2	La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut.
H3	La hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres au point le plus haut.
H4	La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout et 19 mètres au faitage ou à l'acrotère
H5	La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres à l'égout et 18 mètres au faitage ou à l'acrotère
H6	La hauteur maximale des constructions est limitée à 16 mètres au point le plus haut.
H7	<p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 21 mètres à l'égout et au faitage.</p> <p>Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :</p> <p>La hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de 5 mètres.</p> <p>Le long des voies où un reculement est imposé la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p> <p>Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique. »</p>

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- Une part de 7,5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre et 7,5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en pleine terre ou équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- La superficie (hors emprise des constructions existantes) de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traités en espace perméables.

3.2 – Plantations

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé :

- 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- 1 arbre de grand développement,
- ou 2 arbres de moyen développement,

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

8) Dispositions applicables à la zone U7 (Infrastructures de transports)

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Rappel : pour toutes les destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol autorisées : Elles sont autorisées à condition de ne pas engendrer de risques, de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			d'être destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations et constructions.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			D'être liés au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			D'être liés au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			D'être liés au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Entrepôt			D'être liés au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Bureau			D'être liés au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les constructions, installations, dépôts et occupations du sol à condition d'être liés au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les affouillements nécessaires à leur réalisation.

Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature sous réserve qu'ils soient directement nécessaires à l'exercice d'activités liés au service public ferroviaire et au fret.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en recul avec un minimum de 2 mètres.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension de constructions existantes implantées avec un recul inférieur à celui fixé ci-dessus. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en respectant le même recul que celui de la construction existante

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Implantations par rapports aux limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter en retrait.

Pour les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation des voies ferrées, les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait.

Règlementation des retraits :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs *éléments créant des vues*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'*éléments créant des vues*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières en limite avec la zone U1 :

- Si la limite séparative constitue une limite avec la zone U1, les constructions doivent être implantées en retrait des limites.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.

La plus courte distance entre deux bâtiments devra être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation des voies ferrées pour lesquelles il n'est pas fixé de règles.

2.3 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est non réglementée.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres au point le plus haut.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- Les espaces non construits aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traités en espace perméables.
- Les talus végétalisés sont conservés.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

5) Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet)

1) ANTONY

ZONE UPAn1 : Jean Zay

Description de la zone :

Entre le centre-ville d'Antony et le parc de Sceaux, le nouveau quartier Jean Zay est aménagé sur le site de la résidence universitaire. Conçu tel un jardin urbain, il conservera une forte présence étudiante.

Le projet urbain répond à des objectifs visant à :

- Renforcer les liaisons avec le parc de Sceaux, le centre-ville et les tissus pavillonnaires limitrophes ;
- Favoriser la mixité entre les logements étudiants et les logements classiques ;
- Offrir au quartier une centralité animée, conviviale autour d'une place commerciale et paysagère ;
- Intégrer une logique de développement durable, avec notamment une place prépondérante donnée aux piétons.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux) ;
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;

Les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'implantation des installations classées soumises à autorisation préalable, sauf les climatisations et chaufferies, les dépôts d'hydrocarbures liés à un garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales, les parcs de stationnement.
- Les autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les installations classées soumises à déclaration :
 - À condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
 - Les installations artisanales, les postes de peinture, les dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service ne sont autorisés que sur les terrains riverains des voies nationales et départementales.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dispositions particulières :

- Les travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas la marge de reculement ci-dessus, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans le reculement.
- Les saillies sur alignement ou sur limites d'emprises publiques ou sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,20 mètre de profondeur et qu'elles soient situées à 2,75 mètres au moins du niveau du terrain naturel.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- UPAn1a : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- UPAn1b : Les constructions doivent être implantée sur les des limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait au sein de la zone UPAn1a :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant des ouvertures créant des vues, à la limite séparative latérale doit au moins être égale à 8 mètres.
- Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :
 - La distance à la limite séparative latérale, mesurée de manière perpendiculaire depuis le milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 mètres.
 - La distance à la limite séparative latérale, mesurée de manière perpendiculaire en tout point de la façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 mètres.
- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, ne comportant pas d'ouvertures créant des vues, à la limite séparative latérale doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

En cas d'implantation en retrait au sein des zones UPAn1b :

- La distance doit être en harmonie avec les constructions voisines.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- UPAn1a : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.
- UPAn1b : Les constructions doivent être implantée sur les des limites séparatives de fond de terrain ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait au sein de la zone UPAn1a :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant des ouvertures créant des vues, à la limite séparative de fond de terrain doit au moins être égale à 8 mètres.
- Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative de fond de terrain, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :
 - La distance à la limite séparative de fond de terrain, mesurée de manière perpendiculaire depuis le milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 mètres.
 - La distance à la limite séparative de fond de terrain, mesurée de manière perpendiculaire en tout point de la façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 mètres.
- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, ne comportant pas d'ouvertures créant des vues, à la limite séparative de fond de terrain doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

En cas d'implantation en retrait au sein des zones UPAn1b :

- La distance doit être en harmonie avec les constructions voisines.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.
- Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :
 - La moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **8 mètres**, si les deux façades comportent un ou plusieurs **éléments créant des vues**.
 - Au quart de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **4 mètres**, dans les autres cas.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction annexe n'est pas accolée à une construction principale, elle doit en être distante d'au moins **4 mètres**.

2.4 - Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque ce terrain est en pente.

Au sein de la zone UPAn1a :

- La hauteur des constructions mesurée en tout point par rapport au terrain existant ne peut dépasser 21 mètres au point le plus haut.

Au sein de la zone UPAn1b :

- La hauteur des constructions mesurée en tout point par rapport au terrain existant ne peut dépasser 25 mètres au point le plus haut.

Dispositions particulières :

- **Au sein des périmètres de hauteur spécifique** indiqués sur les plan de zonage 6.1 et 6.2, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut mesurée en tout point par rapport au terrain existant.
- En cas de réalisation de locaux commerciaux à rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond de ces locaux devra être de 4 mètres minimum. Dans ce cas, la hauteur maximale de la construction pourra être majorée de 1 mètre.
- Les constructions sur terrasses devront avoir une hauteur maximum de 3 mètres et être en retrait des façades d'une distance au moins égale à 2 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les clôtures :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées esthétiquement comme les façades principales, et en harmonie avec elles.
- Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits.
- Les constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Dans les extensions ou lors de modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existants sur le bâtiment.
- Les clôtures sur alignement, sur emprises publiques et sur les voies privées ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres, sauf les portails et portillons. Sur limites séparatives, cette hauteur maximum est portée à 2,20 mètres.
- Les clôtures seront composées d'une grille ou barreaudage, ajourés, posés sur un muret maçonné dont la hauteur sera comprise entre 0,2 mètre et 1 mètre.
- Elles devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale.
- En cas de plantation de haies végétales, elles devront être constituées d'essences locales.
- Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 mètres de hauteur, sauf dans le cas de modification de clôture où ils doivent être en harmonie avec l'existant.
- Dans le cas de rues en pente, la hauteur des murs de soutènement est fonction du terrain naturel ; les décrochements en escalier ne peuvent être supérieurs à 0,50 mètre.
- La hauteur des clôtures en limites d'emprises ferroviaires SNCF et RATP pourra être portée à 2,50 mètres pour des raisons de sécurité.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert incluant les espaces de jeux 65% au moins de la superficie du terrain libre.
- Les surfaces recouvertes de matériaux de type « Evergreen » ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

3.3 – Plantations

- Les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation des plantations existantes.
- 50 % des marges de reculement prévues dans les articles précédents doivent être obligatoirement plantées d'arbres.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Sans objet.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Nota : Les prescriptions de la partie « *Dispositions générales* » ne s'appliquent pas en zone UPAn1.

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile. Cette sécurité sera appréciée notamment compte tenu de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables aux voies publiques :

- Nationales et départementales sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de façade,
- Communales sont limitées à un accès par tranche de 15 mètres de façade avec une largeur comprise entre 2,80 mètres et 3,50 mètres par construction, 6 mètres en cas de réalisation d'une opération entraînant le passage de plus de 60 véhicules.

4.3 – Règles relatives aux voies créées

- Pour les divisions, les opérations groupées, les lotissements, la largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3,50 mètres si elles desservent jusqu'à 5 logements. Au-delà, leur largeur ne doit pas être inférieure à 5 mètres.
- Pour les opérations groupées, lotissements : Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

4.5 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none">• 1 place pour 70 m² de surface de plancher avec au minimum 2 places par logement• 1 place visiteur pour 5 logements.
Hébergement	

	<ul style="list-style-type: none"> • Une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions closes à rez-de-chaussée ou en sous-sol.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • La surface de stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher de la construction, avec un minimum de 2 places.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place maximum pour 5 chambres
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC • Une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions closes à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun
---	--

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. L'ensemble des stationnements dédiés aux vélos doivent être situés en rez-de-chaussée des constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ² .
	Hébergement	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Industrie	Une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m ² pour 500 m ² de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
	Entrepôt	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m ² pour 500 m ² de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

ZONE UPAn2 : Antonypole

Description de la zone :

Situé en limite Sud de la Ville d'Antony, Antonypôle forme un secteur à dominante d'activités économiques ayant vocation à évoluer pour intégrer davantage de mixité fonctionnelle (logements, commerces, équipements) tout en conservant sa vocation d'activités.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Antonypole.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux);
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;

Les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- L'implantation des installations classées soumises à autorisation préalable, sauf les laboratoires, les centres de recherche et de développement, les climatisations et chaufferies, les dépôts d'hydrocarbures, les parcs de stationnement souterrains et les garages
- Les dépôts de déchets et de vieilles voitures.
- Toute construction dans la zone non aedificandi apparaissant sur les plan de zonage 6.1 et 6.2.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Au sein de la zone UPAn2a sont notamment autorisés :

- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

1-2 Mixité sociale

Sans objet.

1-3 Dispositions particulières

Sans objet.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Au sein de la zone UPAn2a :
 - Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 12 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
 - Pour les terrains d'angle, la distance de 12 mètres ne s'applique que sur une voie. La distance par rapport à l'autre voie est de 6 m minimum des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Au sein de la zone UPAn2b :
 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Au sein de la zone UPAn2c :
 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dispositions particulières :

- La disposition générale ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris qui peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.
- Les saillies sur alignement ou sur limites d'emprises publiques ou sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas :
 - 1,20 mètre lorsqu'elles sont situées à 2,75 mètres au moins du niveau du terrain naturel,
 - 2 mètres lorsqu'elles sont situées à 5 mètres au moins du niveau du terrain naturel.
- Pour permettre les gestes architecturaux, des volumes sur alignement ou sur limites d'emprises publiques ou sur les reculements sont autorisées à condition qu'ils ne dépassent pas 5 mètres de surplomb et qu'ils soient situés à 10 mètres au moins du niveau du terrain naturel.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- UPAn2a : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
- UPAn2b et UPAn2c : Les constructions doivent être implantée sur les des limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait au sein de la zone UPAn2a :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant des ouvertures créant des vues, à la limite séparative latérale doit au moins être égale à 6 mètres.
- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, ne comportant pas d'ouvertures créant des vues, à la limite séparative latérale doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

En cas d'implantation en retrait au sein des zones UPAn2b et c :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant des ouvertures créant des vues, à la limite séparative latérale doit au moins être égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres.
- Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :
 - La distance à la limite séparative latérale, mesurée de manière perpendiculaire depuis le milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 mètres.
 - La distance à la limite séparative latérale, mesurée de manière perpendiculaire en tout point de la façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 mètres.
- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas d'ouverture créant des vues, doit être égale à la moitié de la hauteur de cette façade sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- UPAn2a : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.
- UPAn2b et UPAn2c : Les constructions doivent être implantée sur les des limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait au sein de la zone UPAn2a :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant des ouvertures créant des vues, à la limite séparative de fond de terrain doit au moins être égale à 6 mètres.
- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, ne comportant pas d'ouvertures créant des vues, à la limite séparative de fond de terrain doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 6 mètres.

En cas d'implantation en retrait au sein des zones UPAn2b et c :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant des ouvertures créant des vues, à la limite séparative de fond de terrain doit au moins être égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 mètres.
- Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative de fond de terrain, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :
 - La distance à la limite séparative de fond de terrain, mesurée de manière perpendiculaire depuis le milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 mètres.
 - La distance à la limite séparative de fond de terrain, mesurée de manière perpendiculaire en tout point de la façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 mètres.
- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas d'ouverture créant des vues, doit être égale à la moitié de la hauteur de cette façade sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dispositions particulières :

- Par rapport aux implantations spécifiques des constructions par rapport aux limites séparatives identifiées sur les plans de zonage 6.1 et 6.2, les constructions peuvent s'implanter en retrait de 3 mètres minimum.
- La disposition générale ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris qui peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

Au sein de la zone UPAn2a, lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **6 mètres**, si la façade la plus basse comporte un ou plusieurs **éléments créant des vues**.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de **6 mètres**, si la façade la plus basse ne comporte pas d'**éléments créant des vues**.
- Au minimum la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **4 mètres**, si les deux façades ne comportent pas d'**éléments créant des vues**.

Au sein de la zone UPAn2b et UPAn2c, lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **8 mètres**, si les deux façades comportent un ou plusieurs **éléments créant des vues**, et que les deux constructions soient destinées à de l'habitation.
- Aux $\frac{3}{4}$ de la façade la plus haute, avec un minimum de **6 mètres**, si les deux façades comportent des **éléments créant des vues** et qu'au moins une des deux constructions soient destinées à de l'habitation.
- À la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de **4 mètres**, dans les autres cas.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics et les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque ce terrain est en pente.

Au sein de la zone UPAn2a :

Compte tenu des voies adjacentes :

- La hauteur des constructions doit être au maximum égale à la plus courte distance les séparant de l'axe des voies considérées.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Compte tenu du plafond de la zone :

- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres en tout point par rapport au terrain existant, à l'exception des pylônes supports de lignes électriques pour lesquels cette règle ne s'applique pas.
- Cette hauteur maximale autorisée est portée à 35 mètres pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Au sein de la zone UPAn2b, la hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 35 mètres pour les bâtiments d'habitation. Cette hauteur peut être portée à 45 mètres sur les bâtiments marqueurs / émergences ponctuelles sur le plan de l'OAP dans un rapport de compatibilité.
- 50 mètres pour les autres bâtiments,
- 12 mètres, ou 15 mètres si le dernier niveau est constitué d'un attique (la construction sur terrasse devra être en retrait des façades d'une distance au moins égale à 2 mètres), dans les périmètres de hauteur spécifique indiqués au plan de zonage

Au sein de la zone UPAn2c, la hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 25 mètres pour les constructions à destination d'habitation. Cette hauteur peut être portée à 45 mètres sur les bâtiments marqueurs / émergences ponctuelles sur le plan de l'OAP dans un rapport de compatibilité.
- 50 mètres pour les autres bâtiments,
- 12 mètres, ou 15 mètres si le dernier niveau est constitué d'un attique (la construction sur terrasse devra être en retrait des façades d'une distance au moins égale à 2 mètres), dans les périmètres de hauteur spécifique indiqués au plan de zonage.

Dispositions particulières :

- Au sein des zones UPAn2b et UPAn2c les installations techniques telles que les dispositifs solaires thermiques ou photovoltaïques, les souches de cheminée, antennes de télévision, jardins en toiture notamment, ne sont pas comptabilisées dans le calcul des hauteurs. Ces éléments devront cependant être soigneusement capotés et traités architecturalement.
- Au sein des zones UPAn2b et UPAn2c la hauteur libre sous plafond (s'entendant du sol fini à la sous face de la dalle) minimum à respecter est fixée à :
 - 3,5 mètres pour les locaux d'habitation situés à RDC et 2,65 mètres pour les locaux d'habitation situés dans les autres niveaux,
 - 4 mètres pour les locaux commerciaux (hors mezzanine).

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- Il est possible de se référer à titre de conseil au cahier de recommandations architecturales annexé au règlement.
- Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les façades :

- Les matériaux d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être couverts de parements ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur le parement extérieur des constructions ni des clôtures.

Les toitures :

- Au sein de la zone UPAn2b les toitures terrasses non accessibles doivent être végétalisées, hors dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.
- Au sein de la zone UPAn2c les toitures-terrasses non accessibles doivent être végétalisées par 20 cm de substrat minimum, hors dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

Les clôtures :

Au sein de la zone UPAn2a :

- En cas de clôtures, celles sur rue doivent être du modèle uniforme.
- Dans tous les cas, les clôtures seront composées d'un mur bahut de 0,50 mètre maximum de hauteur, surmonté d'une grille barreaudée métallique, le tout ne dépassant pas une hauteur de 1,80 mètre.
- Les pilastres ou autres motifs d'entrée sont interdits.
- Si une clôture matérialise les limites séparatives, elle doit être composée d'une grille métallique ou d'un grillage en treillis soudés métalliques surmontant un muret de 0,50 mètre maximum, le tout n'excédant pas 1,80 mètre de hauteur et être d'une couleur identique à la grille réalisée à l'alignement.
- Les portails d'entrée quel que soit leur système d'ouverture seront exécutés en grille métallique identique à la clôture courante.
- Dans le cas d'installation de barrières levantes, celles-ci devront être en recul par rapport aux portails d'entrée.

Au sein des zones UPAn2a et UPAn2b et c :

- Il sera recommandé que les clôtures sur alignement, sur emprises publiques et sur les voies privées soient composées d'une grille ou barreaudage ajourés posés sur un muret maçonné dont la hauteur sera comprise entre 0,2 mètre et 1 mètre. Les clôtures pourront être doublées de haies vives, qui devront alors être constituées d'essences locales.

- Les clôtures sur limites séparatives devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale. Il sera recommandé qu'elles soient végétalisées.
- En cas de plantation de haies végétales, elles devront être constituées d'essences locales.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Les marges de reculement prévues dans les articles précédents doivent être obligatoirement en pleine terre.
- Dans la zone UPAn2c, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 50 % au moins de la superficie du terrain non bâti dont une proportion de 75 % devra être en espace vert de pleine terre.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

3.3 – Plantations

- Les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation des plantations existantes.
- Les marges de reculement prévues dans les articles précédents doivent être obligatoirement plantées.
- Les marges d'isolement latérales et en fonds de terrain doivent être plantées dans les mêmes conditions sur une profondeur minimum respective de 2,50 mètres et 3 mètres depuis les limites séparatives de parcelle.
- Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour
 - 50 m² d'espace vert, au minimum, au sein de la zone UPAn2a.
 - 40 m² d'espace vert, au minimum, au sein des zones UPAn2b et UPAn2c.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Dispositions générales :

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile. Cette sécurité sera appréciée notamment compte tenu de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dispositions particulières :

Au sein de la zone UPAn2a : Les accès aux établissements sont étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre. Les rayons de courbure ne doivent pas être inférieurs à 11 mètres.

4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

Non règlementé.

4.3 – Règles relatives aux voies créées

En cas de division donnant lieu à la création d'une voie de desserte, celle-ci doit être carrossable et :

- Au sein de la zone UPAn2a : avoir les mêmes caractéristiques que ci-dessus, mais sa largeur ne doit jamais être inférieure à 16 mètres avec deux trottoirs pour piétons de 3 m de largeur chacun.
- Au sein de la zone UPAn2b : sa largeur ne doit jamais être inférieure à 8 mètres.

4.5 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	

Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement en accession libre • 0,5 place par logement aidé • 1 m²/logement pour les deux-roues <p>Au sein de la zone UPAn2b :</p>
Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement maximum • 1 place maximum pour 5 chambres au sein des résidences étudiantes ou personnes âgées. <p>Au sein de la zone UPAn2c :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 70 m² de surface de plancher • 1 place maximum pour 5 chambres au sein des résidences étudiantes ou personnes âgées.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les bâtiments comportant des commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 3000 m², il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement pour 100 m² SDPC • Pour les bâtiments comportant des commerces d'une surface de plancher supérieure à 3000 m², il sera exigé un minimum de 1 place pour 20 m² SDPC, sans pouvoir dépasser 1 place pour 10 m² SDPC.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC • 2% de la surface de stationnement réalisée seront réservés aux deux roues
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Hotels	
Autres hébergements touristiques	
Au sein de la zone UPAn2b : 1 place maximum pour 5 chambres	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC • 80% des places devront être couvertes • 2% de la surface de stationnement réalisée seront réservés aux deux roues

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun
---	--

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. L'ensemble des stationnements dédiés aux vélos doivent être situés en rez-de-chaussée des constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des usagers du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 mètres d'une entrée principale du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022).

2) BAGNEUX

ZONE UPBa1 : Mathurins

Description de la zone :

La zone UPBa1 correspond au site des Mathurins, en cours de renouvellement. Il s'agit d'un secteur mixte associant activités à dominante tertiaire, habitat diversifié, équipements, espaces verts.

Elle comprend un secteur UPBa1b qui accueille des signaux architecturaux forts.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Mathurins.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux);
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;

Les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			À condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et qu'elles ne constituent pas la destination dominante de la construction. À condition qu'il s'agisse de constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie dans le cas de fab lab, soit des ateliers de fabrication.
	Entrepôt			À condition qu'elles soient rattachées à une construction à usage de commerce et détail et d'artisanat, d'industrie, ou de bureaux.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions légères nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des jardins ouvriers et/ ou partagés, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² par jardin.

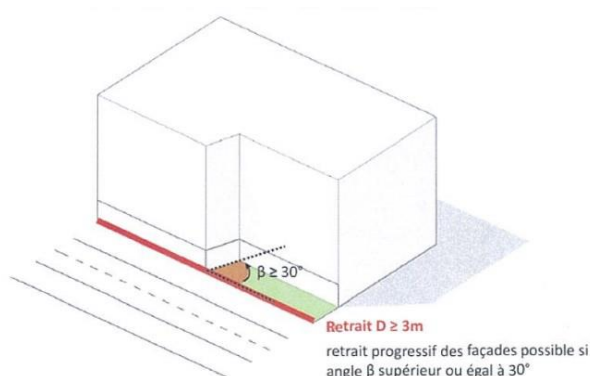
CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

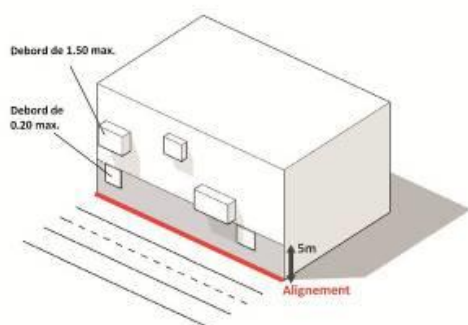
Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- ou avec un recul d'au moins 3 mètres ou suivant un angle supérieur ou égal à 30°.



Dispositions particulières :

- Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose qu'elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.
- Les saillies dans la bande de retrait sont autorisées à partir de 5 mètres au-dessus du sol. En deçà de 5 mètres au-dessus du sol leur profondeur ne pourra excéder 0,20 mètre.



2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

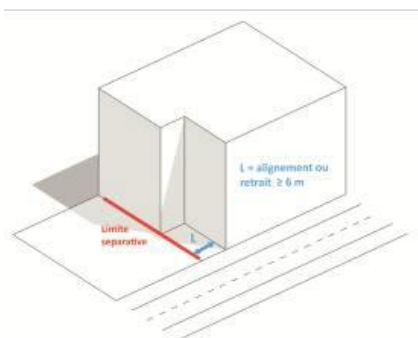
La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite de propriété doit au moins être égale à 6 mètres.

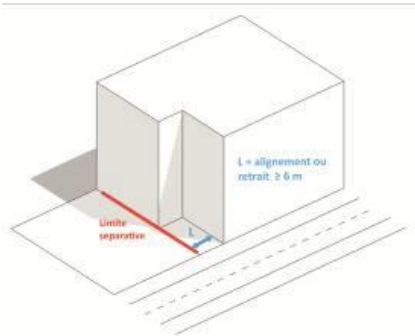


Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives de fond de terrain ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite de propriété doit au moins être égale à 6 mètres.



Dispositions particulières :

- Toutefois, pour les constructions dont les limites séparatives latérales ou de fond de terrain correspondraient à la limite de la zone U3 le retrait mesuré perpendiculairement à chaque élément de façade, devra au moins être égal à 2 mètres.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- Les constructions peuvent être contiguës ou non contiguës.
- Pour toute construction non contiguë, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **6 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs **éléments créant des vues**.
- **3 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas d'éléments créant des vues**.
- La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de **3 mètres**.

2.4 - Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

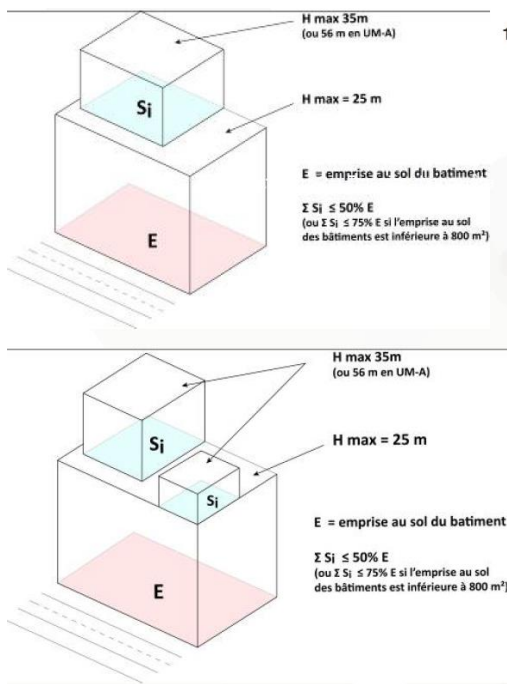
2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

Nota : Cette définition prévaut sur celle du Lexique du PLUi.

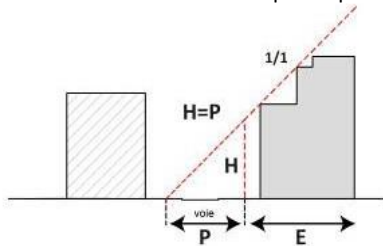
- La hauteur plafond d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut du sol projeté de l'unité foncière sur laquelle se situe la construction et le point le plus haut de la construction.
- Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur et pourront être réalisés au-delà de la hauteur plafond y compris dans les cas de dispositions générales et particulières exposées ci-après :

- Les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions tels que les ouvrages techniques, cheminées (locaux techniques d'ascenseur, antennes, souche de ventilation...) et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou assurant une fonction de sécurité ou la récupération des eaux pluviales (citernes). Ils seront traités de manière qualitative et intégrés à la conception de la construction et devront être implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau, avec :
 - H : la hauteur de l'ouvrage d'exploitation par rapport à l'acrotère ou à l'égout
 - L : la distance horizontale entre l'aplomb de la façade du dernier niveau et l'implantation de l'ouvrage d'exploitation.
- La hauteur plafond est fixée par la destination de la construction. Dans le cadre d'une construction comportant plusieurs destinations non assujetties à la même règle de hauteur, la règle s'appliquant sera celle de la destination de construction dont la surface de plancher est la plus importante au sein de cette construction.
- Dans le cas où la construction unique est composée de plusieurs bâtiments reliés par un socle commun, la règle s'appliquant sera celle de la destination de la construction dont la surface de plancher est la plus importante au sein de cette construction.
- Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, la hauteur plafond des constructions à destination de bureaux est limitée :
 - À 32 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
 - La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 36 mètres.
- Sauf dispositions particulières portées aux plans de zonage 6.1 et 6.3, la hauteur plafond des autres constructions est limitée à 25 mètres.
- Le plafond des hauteurs tel que défini dans ce présent article peut être dépassé en respectant les règles suivantes :
 - La somme des surfaces de projections au sol des bases des volumes construits au-dessus de 25 mètres ne doit pas dépasser au total 50% de l'emprise au sol de la construction
 - Si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 800 m², ce pourcentage est de 75%.
 - Cette règle ne s'applique pas à une construction si la surface de plancher de la construction destinée au bureau est supérieure à 50% de la surface de plancher totale de la construction.



Dispositions particulières :

- Dans le secteur UPBa1b, la hauteur plafond pourra atteindre 56 mètres et pour le motif tenant à la création de bâtiments - signaux architecturaux forts. Dans le cas où les constructions ne constituent pas des signaux architecturaux, les règles du secteur UPBa1a citées ci-dessus s'appliquent.
- Le long des parties des rues de la Fontaine et des Mathurins repérées graphiquement au plan de zonage (linéaire de hauteur spécifique), et dans une bande d'une profondeur de 20 mètres à compter l'alignement existant ou futur, les constructions doivent en outre s'inscrire dans un volume maximum délimité par :
 - Une verticale H dont la hauteur à partir du niveau de la voie pris à l'alignement est égale au prospect P de la voie. ($H=P$) ;
 - Une oblique de pente 1/1 dont le point d'attache est le point haut de la verticale H.



Un prospect respectant $H=P$ le long des parties des rues de la Fontaine et des Mathurins repérées au plan de zonage.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

- Tout utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les façades :

- L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Les toitures :

- Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traités comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- La couverture des constructions annexes visibles depuis la rue doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Les clôtures :

- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.
- Les clôtures sur rue seront réalisées en serrurerie avec un barreaudage vertical pour assurer la transparence sur les cœurs d'îlots. Elles pourront être doublées ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres, celles-ci ne devant pas faire obstacle à la vue depuis l'espace public vers les cœurs d'îlots.
- Les murs pleins, clôtures grillagées ou treillis soudés sont proscrits.
- En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les constructions annexes :

- Les annexes doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport au bâtiment principal et au traitement paysager de la parcelle. Elles seront de préférence recouvertes d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation de bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :
 - Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.
- Pour les constructions à usage d'habitat et d'hébergement hôtelier prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m², 36,5% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - En plus de ces obligations, une part de 31,5 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Pour les constructions à usage de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m², 22% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 3% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - En plus de ces obligations, une part de 19 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Pour les constructions à usage d'industrie, artisanat et entrepôt prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m², 14,5% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 2 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- En plus de ces obligations, une part de 12,5 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Cette règle ne s'applique pas aux projets résultants majoritairement (50% de la surface de plancher) de la rénovation de bâtiments existants réemployés.

Nota : Le coefficient biotope applicable est spécifique à la zone considérée.

- Coefficients de biotope, applicables par dérogation des dispositions générales au présent règlement :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre,
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
 - 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

Dispositions particulières :

- Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est à usage dominant de commerce, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif, prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m² en bordure d'un parc existant ou à créer, 14 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.
- Cette étendue sera précisément calculée en fonction de la nature des substrats utilisés et pondérée à l'appui des coefficients suivants :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre,
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
 - 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

3.2 – Espaces paysagers protégés

Les espaces **paysagers protégés** nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.

Nota : Les emprises des différents espaces paysagers protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme sont indiquées sur les plans de zonage 6.1 et 6.3b.

3.3 – Plantations

- Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.
- Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.
- Les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Dispositions relatives à la performance énergétique

- Les nouvelles constructions doivent répondre aux exigences énergétiques suivantes :
 - Coefficients Bbio* et Cep* 20% inférieurs respectivement au Bbio max et Cep max pour les constructions neuves. Toutefois, si la Réglementation Thermique en vigueur impose une performance correspondant aux critères des constructions passives ou à énergie positive, il n'est pas demandé d'aller au-delà de cette norme.
- Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif à la construction et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques »

Performance environnementale globale

- La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...)
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...)
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Nota : Les prescriptions de la partie « *Dispositions générales* » ne s'appliquent pas en zone UPBa1.

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.

4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

4.3 – Règles relatives aux voies créées

Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3 mètres ;

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

4.5 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
----------------------------------	-------------------------

HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 0,7 place minimum par logement en accession libre • Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 0,7 place de stationnement par logement. • 0,7 place minimum et maximum par logement aidé • Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 0,5 place de stationnement par logement.
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. • Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 1 place.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC
Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum 1 place pour 5 chambres.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de SDPC • Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> • Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la surface de plancher de la construction.
Entrepôt	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun
---	--

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé et doté d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence de préférence intégrés au bâti.
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. Au moins 50 % des stationnements dédiés aux vélos doivent être situés en rez-de-chaussée des constructions, le reste en sous-sol.
- Pour les autres constructions les stationnements seront situés en extérieur, au niveau du rez-de-chaussée ou au premier sous-sol à l'aide d'une rampe facilement accessible et dédiée exclusivement aux vélos et à proximité des accès piétons.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.
- Sur justification de dispositif particulier (accroche au mur, mezzanine ou autre), la surface pourra être réduite.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	0,75 m ² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² .
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de surface de plancher.

ZONE UPBa2 : Quartier Nord

Description de la zone :

La zone UPBa2 correspond à la centralité du quartier nord de la ville en cours de renouvellement urbain.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Quartier Nord.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Uniquement les extensions et réhabilitations des constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie dans la limite d'une augmentation de 80 m2 de surface de plancher et sous réserve de ne pas occasionner de gênes supplémentaires (trafic, nuisances sonores et olfactives) pour le voisinage.
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- Soit en recul d'au moins 0,5 mètre des voies et emprises publiques.

Dispositions particulières :

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans les marges de recul.
- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du recul minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose qu'elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

Au sein des secteurs UPBa2a et UPBa2d :

- Les constructions doivent être implantées **sur les limites séparatives latérales ou en retrait.**

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite de propriété doit au moins être égale à **4 mètres.**

Au sein des secteurs UPBa2b et UPBa2c :

- Les constructions doivent être implantées **sur les limites séparatives latérales ou en retrait.**

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite de propriété doit au moins être égale à **0,5 mètre.**

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

Au sein des secteurs UPBa2a et UPBad :

- Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites de fond de terrain**.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite de propriété doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de **6 mètres**.

Au sein des secteurs UPBa2b et UPBa2c :

- Les constructions peuvent être implantées **sur les limites de fond de terrain ou en retrait**.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite de propriété doit au moins être égale à **0,5 mètre**.

Dispositions particulières :

- Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :
 - Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
 - Les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit :
 - En limites séparatives latérales ou de fond de terrain ;
 - En retrait des limites séparatives latérales ou de fond de terrain d'au moins égal à 0,5 mètre.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas d'ouvertures créant des vues.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

Dispositions générales :

Au sein des secteurs UPBa2a, UPBa2c et UPBa2d :

- Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la façade la plus hauteur avec un minimum de 8 mètres.

Au sein du secteur UPBa2b :

- Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à 8 mètres.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

Au sein des secteurs UPBa2a, UPBa2b et UPBa2d :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 65% de la superficie de l'unité foncière.

Au sein du secteur UPBa2b :

- Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il en est de même lorsqu'elles constituent la destination dominante du rez-de-chaussée de la construction.
- Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce dans la limite de 0,25 m d'épaisseur supplémentaire.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur plafond d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut du sol projeté de l'unité foncière sur laquelle se situe la construction et le point le plus haut de la construction.

Au sein du secteur UPBa2d :

Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques la hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 22 mètres.

Toutefois :

- Le long de la rue Romain Rolland, la hauteur maximale des constructions est limitée :
 - A 15 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
 - La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 19 mètres le long de cette rue.

- Le long de la rue Gustave Courbet la hauteur maximale des constructions est limitée :
 - à 12 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
 - La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 16 mètres le long de cette rue.
- Ces limitations s'appliquent sur une profondeur minimale de 3 m par rapport à la façade sur voie publique.

Au sein du secteur UPBa2c :

Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques la hauteur maximale des constructions est limitée à 57 mètres au point le plus haut de la construction (attique compris).

Au sein du secteur UPBa2a :

Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques la hauteur maximale des constructions est limitée à :

- A 18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 22 mètres.

Au sein du secteur UPBa2b :

Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques la hauteur maximale des constructions est limitée à 25 mètres.

Toutefois, des possibilités de dépassement sont admises (hauteur totale maximale) selon les îlots représentés dans le règlement graphique :

- Sur l'îlot 1 jusqu'à 27 mètres et R+7 maximum pour les constructions à condition que la longueur totale d'un bâtiment n'excède pas 45 mètres ;
- Sur l'îlot 2 jusqu'à 29 mètres et R+8 ;
- Sur les îlots 4, 5 et 5bis jusqu'à 35 mètres au faitage et R+10 maximum pour les constructions à condition que la longueur totale d'un bâtiment n'excède pas 45 mètres ;
- Sur l'îlot 6 jusqu'à 32 mètres au faitage et R+10 maximum pour les constructions à condition que la longueur totale d'un bâtiment n'excède pas 45 mètres.
- Sur l'îlot 7 jusqu'à 32 mètres au faitage et R+9 maximum pour les constructions à condition que la longueur totale d'un bâtiment n'excède pas 45 mètres.

Toutefois, des possibilités de dépassement peuvent être tolérées (hauteur totale maximale) pour les constructions en structure bois en restant dans épannelage maximal autorisé.

Dispositions particulières :

- Sauf en secteur UPBa2b, les installations techniques sur les terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.
- En secteur UPBa2b, les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions tels que les cheminées, ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseur, antennes, souche de ventilation...) et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) assurant une fonction de sécurité ou la récupération des eaux pluviales (citernes). Ils seront traités de manière qualitative et intégrés à la conception de la construction et intégrés à la hauteur maximale autorisée des constructions.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les façades :

- L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).
- En secteur UPBa2d, les halls d'entrées devront être vitrés ou ouvert en façade traversant et donnant sur les cœurs d'ilots. Ils pourront être sur une double hauteur. Les parements en façade sont interdits en rez-de-chaussée.
- En secteur UPBa2b, les linéaires de façades ne pourront dépasser 45 mètres, Ces linéaires devront être séparés par des linéaires non construits de 8 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les toitures :

- Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- Les éléments de sécurisation des terrasses feront l'objet d'un traitement esthétique. Il est fortement conseillé de prévoir une remontée de l'acrotère pour réaliser le garde-corps de sécurité au niveau de la toiture.
- En secteur UPBa2d, l'attique doit être traité de manière contrastée par rapport au volume principal des façades.
- Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- La couverture des constructions annexes visibles depuis la rue doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Les clôtures :

- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.
- Les clôtures sur rue seront réalisées en serrurerie avec un barreaudage vertical pour assurer la transparence sur les cœurs d'ilots. Elles pourront être doublées ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres, celles-ci ne devant pas faire obstacle à la vue depuis l'espace public vers les cœurs d'ilots.
- Les murs pleins, clôtures grillagées ou treillis soudés sont proscrits.

- En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les constructions annexes :

- Les annexes doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport au bâtiment principal et au traitement paysager de la parcelle. Elles seront de préférence recouvertes d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation de bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES COSNTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :
 - Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.

Au sein du secteur UPBa2a et UPBa2d :

15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traitée en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

. Au sein du secteur UPBa2b :

15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :

- 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
- 5% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traitée en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif. Il en est de même lorsqu'elles en constituent la destination dominante du rez-de-chaussée de la construction.

Coefficients de biotope, applicables par dérogation des dispositions générales au présent règlement :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

Au sein du secteur UPBa2c :

30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. Cette étendue sera précisément calculée en fonction de la nature des substrats utilisés et pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle ;
- 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif. Il en est de même lorsqu'elles en constituent la destination dominante du rez-de-chaussée de la construction.

Dispositions particulières :

- Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est à usage dominant de commerce, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif, prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m² en bordure d'un parc existant ou à créer, 14 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.
- Cette étendue sera précisément calculée en fonction de la nature des substrats utilisés et pondérée à l'appui des coefficients suivants :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre,
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
 - 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

3.2 – Espaces paysagers protégés

Les espaces **paysagers protégés** nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.

3.3 – Plantations

- Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.
- Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.
- Les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Dispositions relatives à la performance énergétique

- Les nouvelles constructions doivent répondre aux exigences énergétiques suivantes :
 - Coefficients Bbio* et Cep* 20% inférieurs respectivement au Bbio max et Cep max pour les constructions neuves. Toutefois, si la Réglementation Thermique en vigueur impose une performance correspondant aux critères des constructions passives ou à énergie positive, il n'est pas demandé d'aller au-delà de cette norme.

- Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l’approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif à la construction et il est recommandé l’utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques »

Performance environnementale globale

- La récupération et l’utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d’énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...);
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...);
 - Végétalisation dans un objectif écologique;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- L’utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

4.5 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le nombre de places doit être arrondi à l’entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu’une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d’entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu’elles occupent.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 0,7 place minimum par logement en accession libre • Au sein des secteurs UPBa2a, UPBa2b, UPBa2d, dans un périmètre de 500 mètres autour d’une gare ou d’une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum et au minimum 0,7 place de stationnement par logement. • Au sein du secteur UPBa2c, dans un périmètre de 500 mètres autour d’une gare ou d’une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 0,7 place de stationnement par logement. • 0,7 place minimum et maximum par logement aidé • Au sein des secteurs UPBa2a, UPBa2b, UPBa2d, dans un périmètre de 500 mètres autour d’une gare ou d’une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum et au minimum 0,5 place de stationnement par logement. • Au sein du secteur UPBa2c, dans un périmètre de 500 mètres autour d’une gare ou d’une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 0,5 place de stationnement par logement.
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	

Restauration	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. • Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 1 place. • En secteur UPBa2c, pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places. • Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC
Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum 1 place pour 5 chambres.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de SDPC • Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> • Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la surface de plancher de la construction.
Entrepôt	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun
---	--

En secteur **UPBa2c**, nombre de places de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte des possibilités de mutualisation sous réserve que ces possibilités soient dûment justifiées.

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction, il sera réalisé :

- En rez-de-chaussée, à hauteur de 100%, pour les constructions destinées à l'habitation ; sauf en secteur UPBa2c où le stationnement des vélos devra être réalisé en rez-de-chaussée, à hauteur de 50% minimum, le reste pouvant l'être au 1er sous-sol ;
- En rez-de-chaussée, à hauteur d'un tiers, pour les constructions destinées aux bureaux ;
- Au niveau du rez-de-chaussée pour les autres constructions.
- Et à proximité des entrées piétonnes.

Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence de préférence intégrés au bâti.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	0,75 m ² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² .
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de surface de plancher.

ZONE UPBa3 : Croizat-Fortin-Blanchard

Description de la zone :

La zone UPBa3 correspond au projet urbain Croizat-Fortin-Blanchard. Ce site se trouve à l'ouest de Bagneux. Entrée de ville à la limite de Fontenay-aux-Roses et Châtillon, il est situé à proximité du centre ancien. Le secteur dans lequel il s'inscrit est un tissu hétérogène composé à la fois d'habitat collectif et pavillonnaire et d'activités industrielles.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP « Entrée de Villes ».

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux);
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;

Les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			À condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles n'engendrent pas de difficultés en matière de circulation et de stationnement.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			

	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement
- ou avec un recul d'au moins 2 mètres

Dispositions particulières :

- Les constructions peuvent être autorisées dans la marge de reculement pour des raisons architecturales et urbaines, à condition qu'elles s'implantent dans la continuité des constructions existantes.
- Les saillies peuvent être autorisées dans la marge de recul sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement.
- Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, les constructions situées à l'angle de deux voies de circulation doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant des ouvertures créant des vues, à la limite séparative latérale doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 6 mètres.
- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, ne comportant pas d'ouvertures créant des vues, à la limite séparative latérale doit au moins être égale à 4 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite de fond de terrain doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de terrain est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;

- Les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Toutefois, pour les constructions dont les limites séparatives latérales ou de fond de terrain correspondraient à la limite de la zone U3 le retrait mesuré perpendiculairement à chaque élément de façade, devra au moins être égal à la moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 8 mètres.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **La moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs **éléments créant des vues**.
- **La moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas d'éléments créant des vues**.
- La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de **3 mètres**.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
- Il n'est pas fixé de règle pour les programmes de constructions comportant une part significative d'agriculture urbaine.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur plafond d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut du sol projeté de l'unité foncière sur laquelle se situe la construction et le point le plus haut de la construction.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 19 mètres au point le plus haut de la construction sauf au nord de l'allée du Clos des Vignes et du Sentier des Vœux où la hauteur est limitée à 12 mètres avec un attique de 4 mètres de haut en retrait de 3 mètres minimum.

Dispositions particulières :

- Les installations techniques sur les toits terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

- Tout utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les façades :

- L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Les toitures :

- Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- La couverture des constructions annexes visibles depuis la rue doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Les clôtures :

- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.
- Les clôtures sur rue seront de préférence constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Toutefois, sont également permises les clôtures à claire voie, de type serrurerie, afin de favoriser les passages de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.
- En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les constructions annexes :

- Les annexes doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport au bâtiment principal et au traitement paysager de la parcelle. Elles seront de préférence recouvertes d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation de bois est préconisée pour les

abris de jardins. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :
 - Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.
- Une part de 30% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts décomposés comme suit :
 - 15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - En plus de ces obligations, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Cette règle ne s'applique pas :
 - pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics
 - aux programmes de constructions comportant une part significative d'agriculture urbaine.

Nota : Le coefficient biotope applicable est spécifique à la zone considérée.

- Coefficients de biotope, applicables par dérogation des dispositions générales au présent règlement :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre,
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
 - 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

Dispositions particulières :

- Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est à usage dominant de commerce, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif, prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m² en bordure d'un parc existant ou à créer, 14 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.
- Cette étendue sera précisément calculée en fonction de la nature des substrats utilisés et pondérée à l'appui des coefficients suivants :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre,
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
 - 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

3.2 – Espaces paysagers protégés

- Les espaces **paysagers protégés** nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.
- Les **friches écologiques à sauvegarder** identifiées au plan du patrimoine bâti et environnemental doivent maintenir leur caractère 100 % végétal et de pleine terre. Les différentes strates de végétation en présence doivent être conservées.

Nota : Les emprises des différents espaces paysagers protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme sont indiquées sur les plans de zonage 6.1 et 6.3b.

3.3 – Plantations

- Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.
- Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.
- Les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Performance environnementale globale

- La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...);
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...);
 - Végétalisation dans un objectif écologique;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
----------------------------------	-------------------------

HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum et maximum par logement • Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée : <ul style="list-style-type: none"> ○ au maximum 0,5 place de stationnement par logement aidé. • au minimum 0,7 place et au maximum 1 place de stationnement par logement. • 1 place pour 6 chambres
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. • Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 1 place.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC
Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum 1 place pour 3 chambres.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de SDPC • Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> • Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la surface de plancher de la construction.
Entrepôt	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun
---	--

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé et doté d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence de préférence intégrés au bâti.
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. Au moins 50 % des stationnements dédiés aux vélos doivent être situés en rez-de-chaussée des constructions, le reste en sous-sol.
- Pour les autres constructions les stationnements seront situés en extérieur, au niveau du rez-de-chaussée ou au premier sous-sol à l'aide d'une rampe facilement accessible et dédiée exclusivement aux vélos et à proximité des accès piétons.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.
- Sur justification de dispositif particulier (accroche au mur, mezzanine ou autre), la surface pourra être réduite.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	0,75 m ² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² .
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de surface de plancher.

ZONE UPBa4 : Charpentiers

Description de la zone :

La zone UPBa4 correspond au projet d'aménagement des Charpentiers. Ce site se trouve rue des Meuniers. Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain d'un secteur où sont implantées des activités industrielles et artisanales.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux) ;
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;

Les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			À condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles n'engendrent pas de difficultés en matière de circulation et de stationnement.
	Restauration			
	Commerce de gros			

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres.

Dispositions particulières :

- Les constructions peuvent être autorisées dans la marge de reculement pour des raisons architecturales et urbaines, à condition qu'elles s'implantent dans la continuité des constructions existantes.
- Les saillies peuvent être autorisées dans la marge de recul sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et de ne pas dépasser 1,20 mètre de profondeur.
- Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, les constructions situées à l'angle de deux voies de circulation doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant des ouvertures créant des vues, à la limite séparative latérale doit au moins être égale à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 6 mètres.
- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, ne comportant pas d'ouvertures créant des vues, à la limite séparative latérale doit au moins être égale à 4 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite de fond de terrain doit au moins être égale à la hauteur de la construction (L=H) avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de terrain est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
- Les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **La hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs **éléments créant des vues**.
- **La hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas d'éléments créant des vues**.
- La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de **3 mètres**.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur plafond d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut du sol projeté de l'unité foncière sur laquelle se situe la construction et le point le plus haut de la construction.
- La hauteur doit être au plus égale à la distance minimum entre la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur (H=L).
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 12 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
 - 16 mètres au point le plus haut de la construction (attique compris).

Dispositions particulières :

- Les installations techniques sur les terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

- Tout utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les façades :

- L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Les toitures :

- Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traités comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- La couverture des constructions annexes visibles depuis la rue doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Les clôtures :

- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.
- Les clôtures sur rue seront de préférence constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Toutefois, sont également permises les clôtures à claire voie, de type serrurerie, afin de favoriser les passages de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.
- En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les constructions annexes :

- Les annexes doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport au bâtiment principal et au traitement paysager de la parcelle. Elles seront de préférence recouvertes d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation de bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :
 - Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.
- Une part de 30% minimum de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts décomposés comme suit :
 - 15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - En plus de ces obligations, une part de 15% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Nota : Le coefficient biotope applicable est spécifique à la zone considérée.

- Coefficients de biotope, applicables par dérogation des dispositions générales au présent règlement :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre,
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
 - 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

Dispositions particulières :

- Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est à usage dominant de commerce, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif, prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m² en bordure d'un parc existant ou à créer, 14 % minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts.
- Cette étendue sera précisément calculée en fonction de la nature des substrats utilisés et pondérée à l'appui des coefficients suivants :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre,
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
 - 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

3.2 – Espaces paysagers protégés

- Les espaces **paysagers protégés** nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.
- Les **friches écologiques à sauvegarder** identifiées au plan du patrimoine bâti et environnemental doivent maintenir leur caractère 100 % végétal et de pleine terre. Les différentes strates de végétation en présence doivent être conservées.

Nota : Les emprises des différents espaces paysagers protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme sont indiquées sur les plans de zonage 6.1 et 6.3b.

3.3 – Plantations

- Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.
- Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.
- Les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Performance environnementale globale

- La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...);
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...);
 - Végétalisation dans un objectif écologique;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.5 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> 1 place minimum et maximum par logement Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée : <ul style="list-style-type: none"> au maximum 0,5 place de stationnement par logement aidé. au minimum 0,7 place et au maximum 1 place de stationnement par logement.
Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> 1 place pour 6 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 1 place.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC
Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum 1 place pour 3 chambres.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	

Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de SDPC • Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> • Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la surface de plancher de la construction.
Entrepôt	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun
---	--

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé et doté d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence de préférence intégrés au bâti.
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. Au moins 50 % des stationnements dédiés aux vélos doivent être situés en rez-de-chaussée des constructions, le reste en sous-sol.
- Pour les autres constructions les stationnements seront situés en extérieur, au niveau du rez-de-chaussée ou au premier sous-sol à l'aide d'une rampe facilement accessible et dédiée exclusivement aux vélos et à proximité des accès piétons.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.
- Sur justification de dispositif particulier (accroche au mur, mezzanine ou autre), la surface pourra être réduite.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	0,75 m ² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² .
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de surface de plancher.

ZONE UPBa5 : Abbé Grégoire Mirabeau Montesquieu

Description de la zone :

La zone UPBa5 correspond au projet d'aménagement du quartier de l'Abbé Grégoire-Mirabeau-Schoelcher situé au Sud-Est de la ville de Bagneux, en limite des villes de Bourg-la-Reine et de Cachan, à proximité du RER B Bagneux. Il s'agit d'un quartier constitué de logements sociaux qui doit faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux);
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;

Les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			À condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles n'engendrent pas de difficultés en matière de circulation et de stationnement.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			À condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles n'engendrent pas de difficultés en matière de circulation et de stationnement.
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres.

Dispositions particulières :

- Au droit des voies repérées graphiquement sur le plan de zonage, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre
- Les saillies peuvent être autorisées dans la marge de recul sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et de ne pas dépasser 1,20 mètre de profondeur
- Les constructions peuvent être autorisées dans la marge de reculement pour des raisons architecturales et urbaines, à condition qu'elles s'implantent dans la continuité des constructions existantes.
- Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, les constructions situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.
- Les saillies peuvent être autorisées dans la marge de recul sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et de ne pas dépasser 1,20 mètre de profondeur.
- Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, les constructions situées à l'angle de deux voies de circulation doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 mètres de

longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

- Les constructions annexes, les dispositifs techniques, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés soit :
 - A l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - En recul d'au moins à 0,5 mètre des voies et emprises publiques.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées sur une des deux limites séparatives latérales ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative latérale doit au moins être égale à moitié de la hauteur de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 8 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite de fond de terrain doit au moins être égale à la hauteur de la construction ($L=H$) avec un minimum de 8 mètres.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de terrain est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
- Les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **La moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs **éléments créant des vues**.

- **La moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas d'éléments créant des vues**.
- La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de **3 mètres**.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **50 %** de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur plafond d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut du sol projeté de l'unité foncière sur laquelle se situe la construction et le point le plus haut de la construction.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - A 18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 3 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé
 - 21 mètres au point le plus haut de la construction (attique compris).

Dispositions particulières :

- Les installations techniques sur les terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

- Tout utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Les façades :

- L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Les toitures :

- Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- La couverture des constructions annexes visibles depuis la rue doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Les clôtures :

- Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.
- Les clôtures sur rue seront de préférence constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Toutefois, sont également permises les clôtures à claire voie, de type serrurerie, afin de favoriser les passages de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.
- En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Les constructions annexes :

- Les annexes doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport au bâtiment principal et au traitement paysager de la parcelle. Elles seront de préférence recouvertes d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matière avec la construction principale. L'utilisation de bois est préconisée pour les abris de jardins. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :
 - Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.
- Une part de 30 % minimum de la surface de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts décomposés comme suit :
 - 20 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - En plus de ces obligations, une part de 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Cette règle ne s'applique pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics

Nota : Le coefficient biotope applicable est spécifique à la zone considérée.

- Coefficients de biotope, applicables par dérogation des dispositions générales au présent règlement :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre,
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
 - 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

Dispositions particulières :

Sans objet.

3.2 – Espaces paysagers protégés

- Les espaces **paysagers protégés** nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.

Nota : Les emprises des différents espaces paysagers protégés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme sont indiquées sur les plans de zonage 6.1 et 6.3b.

3.3 – Plantations

- Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.
- Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.
- Les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Performance environnementale globale

- La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...);
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...);
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.5 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> De 1 à 2 pièces : il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement ; De 3 à 5 pièces : il est demandé, au minimum, 1,5 places de stationnement par logement ; A partir de 6 pièces : il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement par logement ; Au minimum et au maximum 1 place de stationnement par logement aidé Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée : <ul style="list-style-type: none"> au maximum 0,5 place de stationnement par logement aidé. au minimum 0,7 place et au maximum 1 place de stationnement par logement.
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 1 place.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC
Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Hotels	<ul style="list-style-type: none"> Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum 1 place pour 3 chambres.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES SECTEURS TERTIAIRE	ACTIVITES SECONDAIRE ET
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> Il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de SDPC Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des besoins créés par l'équipement De ses jours et heures de fréquentation Des possibilités de stationnement existantes à proximité De la desserte en transports en commun
---	--

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé et doté d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence de préférence intégrés au bâti.
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. Au moins 50 % des stationnements dédiés aux vélos doivent être situés en rez-de-chaussée des constructions, le reste en sous-sol.
- Pour les autres constructions les stationnements seront situés en extérieur, au niveau du rez-de-chaussée ou au premier sous-sol à l'aide d'une rampe facilement accessible et dédiée exclusivement aux vélos et à proximité des accès piétons.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.
- Sur justification de dispositif particulier (accroche au mur, mezzanine ou autre), la surface pourra être réduite.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	0,75 m ² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m ² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m ² .
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1,5 m ² minimum pour 100 m ² de surface de plancher.

3) BOURG-LA-REINE

ZONE UPBlr1 : Faïencerie

Description de la zone :

La zone UPBlr1 est une zone urbaine correspondant au site de la Faïencerie, bordé à l'ouest par l'avenue du Général Leclerc (RD920).

La ville souhaite requalifier ce secteur, composé majoritairement de bâtiments vieillissants, non-réhabilitables, et offrant un fort potentiel paysager et urbain à la jonction des quartiers centraux et des secteurs pavillonnaires.

L'idée est d'inscrire ce secteur dans une démarche d'EcoQuartier, avec des bâtiments performants, une mixité des fonctions, une réflexion sur les mobilités douces et les liaisons entre quartiers, et un environnement végétal et paysager. Cet îlot sera centré sur un ensemble d'équipements dédiés à l'enfance, l'éducation et l'innovation dans un esprit de « Campus de l'enfant ». L'ensemble du secteur sera conçu avec une forte ambition environnementale.

Elle est vouée à la création d'un EcoQuartier comprenant une partie publique à l'est et une partie privée à l'ouest du site. La partie publique comporte un parc et des équipements et la partie privée comporte des logements et activités en pied d'immeuble.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP « Faïencerie ».

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux);
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;

Les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			

	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en recul des voies et emprises publiques de 2 mètres minimum, avec la possibilité de faire des reculs partiels

Dispositions particulières :

- La disposition générale ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, qui peuvent être implantés en limite des voies publiques ou privées ou des emprises publiques, existantes ou à créer, ou avec un retrait conforme à la disposition générale.
- Le long des linéaires « actifs » identifiés sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement sur le niveau en rez de chaussée.
- **Les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public :** il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- **Les saillies sur reculement** sont autorisées à condition qu'elles soient situées à partir du premier niveau et qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.
- Pour les voies disposant d'une largeur suffisante pour les usages des Personnes à mobilité réduite (PMR), la saillie pourra être admise en rez-de-chaussée.

- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- En cas d'implantation en recul la superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts, places de stationnement, accès, parvis et entrées de parking exclus.
- Sont autorisés au sein de la marge de recul :
 - Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
 - Pour les constructions existantes, les dispositifs de sécurité et d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
 - Pour les constructions existantes, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'une emprise équivalente à une grande annexe, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
 - La construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

Les constructions peuvent s'implanter aux choix, sur les deux limites, sur une limite, en retrait.

En cas de retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments *créant des vues*, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Implantations par rapport aux limites séparatives de fond de terrain :

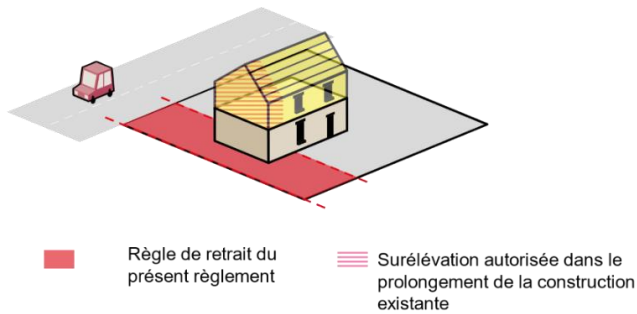
Implantation obligatoire en retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments créant des vues, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour les constructions qui s'adosent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer les héberges voisines.

- Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait

minimum par rapport aux limites séparatives (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.



- L'implantation des petites annexes est libre.
- Les piscines s'implantent en retrait des limites séparatives (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 4 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics hormis pour les sous-destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **A la hauteur** de la construction la plus basse diminuée de 3 mètres **avec un minimum de 6 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs **éléments créant des vues**.
- **A la moitié de la hauteur** de la construction la plus basse **avec un minimum de 3 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas d'éléments créant des vues**.

Il n'est pas fixé de règle de retrait :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public ;
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain ;
- Entre une petite annexe et une construction autre qu'une petite annexe ;
- Entre deux petites annexes.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 85% de la superficie du terrain située dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement ;
- 50% de la superficie du terrain située au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'alignement.

Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Nota : Cette définition prévaut sur celle du Lexique.

La hauteur plafond des constructions est mesurée à compter du niveau de référence jusqu'au point le plus haut de la construction ou partie de construction pris au faîtage ou à la dalle supérieure.

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du niveau de référence ;
- jusqu'à l'égout du toit ou à la dalle supérieure.

La hauteur des pignons supportant des toitures à 1 ou 2 pentes est mesurée depuis le niveau de référence existant avant travaux jusqu'à un point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.

Le niveau en attique n'entre pas dans le calcul de la hauteur de façade.

Dispositions générales :

Au sein du sous-secteur UPB1r1a :

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- une hauteur plafond de 20 mètres maximum ;
- une hauteur de façade sur voie ou espace public de 16 mètres maximum.

Pour les constructions comportant au moins 50 % de surface de plancher dédiée au logement social, la hauteur maximale des constructions est portée à :

- une hauteur plafond de 23 mètres maximum ;
- une hauteur de façade à 19 mètres.

Au sein du sous-secteur UPB1r1b :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **16 mètres** au point le plus haut.

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante. Une augmentation de **50 cm** de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine, hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des règles communes ci-dessous, des prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.3 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

Les façades :

- Chaque façade d'une construction ou d'un ensemble de constructions doit faire l'objet d'un traitement de qualité. Toutes les façades devront présenter le même soin dans leur traitement. Cette règle s'applique également aux extensions et surélévation des constructions existantes.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux précaires ou disparates non prévus pour cet usage.
- Les constructions en pierres de taille, meulières ou briques pleines, identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture.
- Pour les constructions en pierres de taille, meulières ou briques pleines, identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, les Isolations Thermiques par l'Extérieur sont proscrites.
- Les Isolations Thermiques par l'Extérieur ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale et seront susceptibles d'être refusés.
- Pour les constructions existantes, les éléments décoratifs existants (modénatures, corniches...) doivent être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

Les toitures :

- Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et doivent présenter un traitement de qualité par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- L'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, antennes) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Ils doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum des façades, et leur hauteur est limitée à 3 mètres à compter de la dalle du toit.
- Les éléments de sécurisation des terrasses doivent faire l'objet d'un traitement esthétique.
- Les équipements installés en vue de l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eaux solaires, ...) devront respecter l'ordonnancement de la façade et le degré de pente des toitures (en cas de toiture à pentes) et présenter des solutions d'accroches discrètes.

Les clôtures :

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de voie.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur maximale de 2,30 mètres.
- Les clôtures pour les parcs, les établissements scolaires et petite enfance pourront atteindre 3 mètres maximum de hauteur.

- Les murs pleins sont interdits sauf en cas de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.
- Les clôtures en limites séparatives doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures en limites séparatives doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. Le détail de ces aménagements se trouve dans l'OAP Environnement.
- Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Les prescriptions ci-avant ne s'appliquent pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Aux murs de clôtures ayant un caractère patrimonial.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, études sûreté et sécurité publique ...).

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Une part de 15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
- La superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts, places de stationnement, parvis accès et entrées de parking exclus.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traitées en espace perméables conformément aux orientations de l'OAP environnement.

3.2 – Plantations

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :

- 1 arbre de grand développement,
- ou 2 arbres de moyen développement,

Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :

- 1 arbre de moyen développement,
- ou 2 arbustes

Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :

- 1 arbuste

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

3.3 – Performance énergétique et environnementale

- Les nouvelles constructions supérieures à 1 000m² de surface de plancher doivent présenter un mode de production de chaleur collectif.

- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.
- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - Une performance énergétique ;
 - Un impact environnemental positif ;
 - Une pérennité de la solution retenue.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un terrain doit disposer d'un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile. La largeur de l'accès automobile doit être conforme aux règlements de voirie communaux et départementaux en vigueur, le cas échéant annexés au PLUi.

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.
- Le nombre d'accès automobile à un même terrain est limité à un accès par tranche de 25 mètres de linéaire de rue. Pour les terrains d'angle, la règle est comptée une seule fois. Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De plus, les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. La construction peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes.

4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

- Toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui seraient desservis par une voie publique ou privée d'une largeur inférieure à **3,50 mètres** et permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.
- Les voies publiques ou privées desservant le terrain doivent présenter des caractéristiques répondant à leur importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- Les voies publiques et privées ouvertes à la circulation doivent garantir la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et celle pour la collecte des déchets.
- Dans le cas de passages sous un bâtiment neuf, le porche doit avoir une hauteur libre de 3,50 mètres minimum.

4.3 – Règles relatives aux voies créées

- Les voies doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.
- Toute voie nouvelle, de plus de **20 mètres** de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours

4) CHATENAY-MALABRY

ZONE UPCm1 : La Vallée

Description de la zone :

La zone UPCm1 est une zone urbaine correspondant au site de l'ancienne Ecole Centrale Paris et des parcelles situées au contact de celui-ci, le long de l'Avenue de la Division Leclerc.

Elle est vouée à la création d'un écoquartier ouvert sur la ville et les espaces verts, notamment le parc de Sceaux et la Coulée Verte, le quartier « LaVallée ». Cette zone doit permettre la transformation et l'intensification des usages de ce secteur. Elle saura accueillir des logements collectifs, des bureaux et services ainsi que des commerces, mais aussi des espaces et équipements publics.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Quartier LaVallée.
- L'examen des permis de construire se fait en considération de la conception d'ensemble du projet du secteur UPCm1

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Restauration			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
	Industrie			

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dispositions particulières :

- La disposition générale ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, qui peuvent être implantés en limite des voies publiques ou privées ou des emprises publiques, existantes ou à créer, ou avec un retrait conforme à la disposition générale.
- Le long des linéaires « **alignement obligatoire** » identifiés sur le plan de zonage, les constructions doivent être implantées à l'alignement sur le niveau en rez de chaussée. Les façades de ces constructions ne donnant pas directement sur la voie diagonale peuvent être implantées, sur la totalité ou non de leur développé, à l'alignement ou avec un retrait conforme à la disposition générale. A partir du 2ème niveau de plancher en superstructure, l'implantation du nu des façades est libre.

En cas d'implantation en recul :

- En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à la disposition générale du présent article, les saillies sont autorisées à compter du deuxième niveau de plancher en superstructure. Leur profondeur ne peut excéder 2 mètres.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant ou non des ouvertures créant des vues, à la limite de propriété doit au moins être égale à **8 mètres**.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant ou non des ouvertures créant des vues, à la limite de propriété doit au moins être égale à **8 mètres**.

Dispositions particulières :

- **Avenue de la Division Leclerc, place de l'Europe et voie diagonale entre la place de l'Europe et la place des Vignes (cours des commerces) :** Une des façades au moins des immeubles implantés sur l'avenue de la Division Leclerc, la place de l'Europe ou le cours des commerces devra être édifiée sur une limite séparative latérale.
- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les sous-destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public peuvent être implantés en limite séparative latérale ou de fond de terrain si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures créant des vues à moins de 2,60 m au-dessus de chaque plancher. Si elles s'implantent en retrait, ce retrait doit être au moins égal, en tout point de la façade, à la moitié de la hauteur du bâtiment.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **8 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs **éléments créant des vues**.
- **4 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas d'éléments créant des vues**.

Il n'est pas fixé de règle de retrait :

- **Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public ;

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **60 %** maximum de la superficie totale du terrain.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les sous destinations *lieux de culte* et *autres équipements recevant du public*.
- Pour les rez-de-chaussée dont la surface de plancher est majoritairement à destination de locaux commerciaux ou d'activités de service, sur les ilots identifiés par le principe d'animation des rez de chaussée sur le plan de l'OAP.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- Les constructions, hors ouvrages de faible emprise tels que édicules techniques, garde-corps légers, souches de cheminées ou de ventilation, devront s'inscrire entièrement en dessous de la cote NGF 93.90.

Dispositions particulières :

- **Les locaux commerciaux en rez-de-chaussée** des immeubles se situant sur la place de l'Europe, sur l'avenue de la Division Leclerc, et le long de la voie diagonale entre la place de l'Europe et la place des Vignes (cours des commerces), devront avoir une hauteur sous dalle de 3,50 m minimum.
- Sur les zones repérées au plan de zonage, un dépassement exceptionnel par zone est autorisé jusqu'à la cote NGF 101.90.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- Compte tenu de la proximité de monuments ou sites inscrits ou classés, les constructions nouvelles doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains locaux.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les façades :

- Les façades des constructions ne devront pas rester brutes : sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les toitures :

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. Les édifices techniques doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à une fois et demie leur hauteur

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 30% de sa superficie, dont la moitié en pleine terre. Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.
- Sur les îlots identifiés sur le plan de l'OAP, les rez-de-chaussée dont la surface de plancher est majoritairement à destination de locaux commerciaux ou d'activités de services, le coefficient d'espaces verts n'est pas réglementé.
- Coefficients de biotope, applicables par dérogation des dispositions générales au présent règlement :
 - Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
 - Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure à 0,60 m : coefficient : 0,80
 - Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,30 m et inférieure ou égale à 0,60 m : coefficient : 0,30
 - Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,30 m ; Murs végétalisés : coefficient : 0,10

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les sous destinations *lieux de culte* et *autres équipements recevant du public*.
- Les espaces se trouvant entre la façade de la construction et le domaine public routier, à l'exception des accès automobiles, sont traités en pleine terre et plantés d'arbustes ou de haies vives.

3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

3.3 – Plantations

- Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface restant libre. Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés doit être privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

Le recours aux matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) est interdit pour les toits-terrasses. Il est recommandé le recours à des matériaux réfléchissant la lumière (fort albédo).

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.

4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

Non règlementé.

4.3 – Règles relatives aux voies créées

Non règlementé.

4.5 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement en accession libre • 0,5 place par logement aidé • 1 m²/logement pour les deux-roues
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les bâtiments comportant des commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 3000 m², il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement pour 100 m² SDPC • Pour les bâtiments comportant des commerces d'une surface de plancher supérieure à 3000 m², il sera exigé un minimum de 1 place pour 20 m² SDPC, sans pouvoir dépasser 1 place pour 10 m² SDPC.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC • 2% de la surface de stationnement réalisée seront réservés aux deux roues
Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Hotels	
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC • 2% de la surface de stationnement réalisée seront réservés aux deux roues

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun
---	--

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. L'ensemble des stationnements dédiés aux vélos doivent être situés en rez-de-chaussée des constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des usagers du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
--	---------------------------------------	---

Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022)

ZONE UPCm2 : Cité-jardin

Description de la zone :

La Cité Jardin comprend des constructions emblématiques et des bâtiments dont les parties extérieures doivent être protégées. Ces protections sont définies dans le présent règlement. Afin de permettre un repérage de ces bâtiments, un « plan de repérage des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme » comme « immeuble bâti protégé - bâtiment repère" et « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées» figure à la fin du présent document.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Cité Jardin.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admis par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

1.2 Dispositions générales

Toute extension des constructions existantes ne pourra excéder une largeur de 2,5 mètres par rapport à la façade concernée. La largeur totale du bâtiment ne pourra, dans ce cas, excéder 12 mètres.

Ces extensions ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

De plus, les règles d'extension des bâtiments autres que les constructions identifiées comme « immeuble bâti protégé – bâtiment repère » et « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées » ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1.3 Dispositions particulières

1.3.1 Constructions identifiées au plan de repérage des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme « immeuble bâti protégé - bâtiment repère » et « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées »

Pour les constructions identifiées au plan de repérage des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme « immeuble bâti protégé – bâtiment repère » et « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées » :

- Toute démolition est interdite.
- Toute surélévation est interdite.
- Néanmoins, une augmentation de la hauteur de la toiture pourrait être autorisée. Dans ce cas :

- l'augmentation de la hauteur de la toiture ne peut excéder 1 mètre.
- la hauteur de l'acrotère modifiée n'est pas règlementée dès lors qu'il est traité en continuité de la façade.

1.3.2 Pour les constructions identifiées au plan de repérage des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme « immeuble bâti protégé – bâtiment repère »

Aucune extension n'est autorisée.

Toute démolition d'ouvrages ou de parties d'ouvrages est interdite, à l'exception d'éléments rapportés n'appartenant pas à la conception d'origine.

Les modifications de baies (élargissement ou percement) et les créations de balcons sont interdites.

Seules les opérations de réhabilitation sont autorisées.

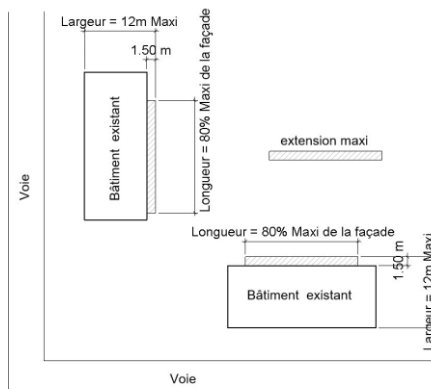
La réhabilitation consiste en des interventions sur un bien immobilier afin de lui restituer une fonctionnalité antérieure présumée, de l'adapter à une fonction différente ou à des normes de confort, de sécurité et d'accès. Il convient de fonder la réhabilitation en prenant en compte l'intérêt patrimonial. Elle implique la préservation des matériaux anciens et de leur mise en œuvre, la restitution d'éléments d'architecture suffisamment documentés pour garantir leur légitimité.

1.3.3 Pour les constructions identifiées au plan de repérage des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme comme « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées »

Les extensions sont autorisées à condition :

- de ne concerner ni les façades sur rue, ni les pignons des constructions,
- de ne pas représenter plus de 80 % du linéaire de la façade concernée,
- de ne pas excéder une largeur de 1,50 mètre par rapport à la façade concernée,
- que la largeur totale du bâtiment n'excède pas 12 mètres.

Voir schéma ci-dessous.



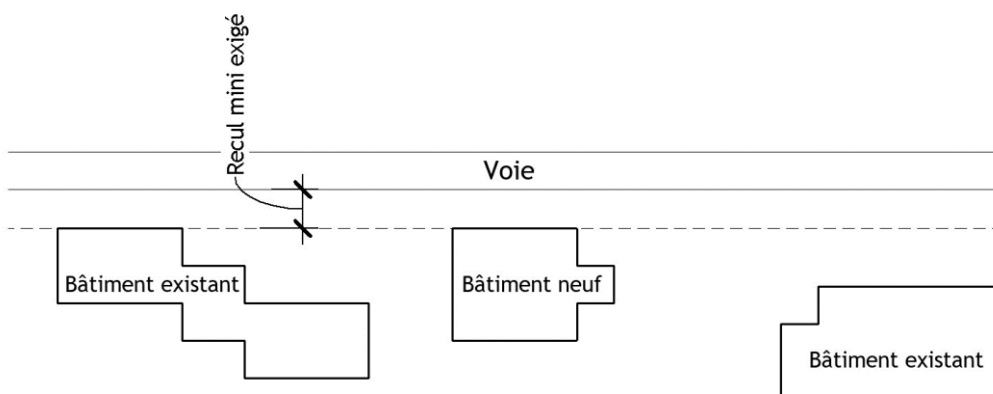
Les Isolations Thermiques par l'Extérieur ne sont pas autorisées pour les constructions identifiées comme « immeuble protégé – bâtiment repère » et les « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées ».

2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2.1.1 Dispositions générales

- 1) Les constructions devront s'implanter en recul de l'alignement actuel ou projeté.
 - a) Ce recul ne pourra être inférieur à celui de la façade ou de la partie de façade la plus proche de l'alignement des constructions existantes. Les saillies des constructions existantes ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

Voir le schéma ci-dessous



- b) Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 m comptés perpendiculairement par rapport au liseré de recul obligatoire indiqué sur le plan de zonage. Une implantation différente de celle-ci est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations des constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les surélévations des constructions existantes doivent être réalisées avec un recul au moins égale à celui de la construction existante à la date du présent règlement.
 - c) L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et au voies piétonnes n'est pas réglementée.
 - 2) A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés, même s'ils sont constitutifs d'emprise au sol :
 - les escaliers,
 - les rampes.
 - 3) Saillies
En surplomb de la bande de recul, les saillies sont autorisées.
Les balcons doivent présenter une profondeur de 80 cm maximum. Les balcons filants sont interdits.
 - 4) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le recul n'est pas réglementé.
 - 5) Pour les constructions se situant allées Jean Mermoz, Louis Blériot, Santos Dumont, Pilâtre de Rozier, Gabriel Voisin et Icare le recul n'est pas réglementé

2.1.2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes du 2.1.1, 1) des dispositions générales s'appliquent aux îlots suivants (îlots représentés sur le « plan des indices » :

- llot 7

Le recul n'est pas réglementé pour les constructions se situant rues Paul de Rutté, Eugène Clôtrier et Lamartine.

- Ilot 8
À l'exception de la Rue Robert Hertz sur laquelle les dispositions générales s'appliquent, le recul n'est pas réglementé.
- Îlots 9 et 11
Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.
- Ilot 10
Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté, excepté par rapport à la limite actuelle ou projetée de la place/rue Léon Blum pour laquelle un recul d'au moins 4 mètres est exigé.
- Ilot 14
Il sera fait application des dispositions générales, excepté pour les constructions implantées sur les rues Lamartine et Aristide Briand qui doivent être implantées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.
- Ilot 17
Il sera fait application des dispositions générales, excepté pour les constructions implantées rue Pierre Renaudel qui doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.
- Ilot 20
Il sera fait application des dispositions générales, excepté pour les constructions implantées rues Benoît Malon et Francis de Pressensé qui doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.
- Unités foncières de la zone UPCm2 non comprises dans un îlot identifié sur « plan des indices »
Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives :

2.2.1 Dispositions générales

- 1) Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. La distance comptée horizontalement de tout point d'un élément de façade à la limite de propriété est fixée à 6 m minimum.
- 2) Cette distance ne s'applique pas aux balcons.
- 3) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

2.2.2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes du 1^{er} alinéa des dispositions générales s'appliquent aux îlots suivants (îlots représentés sur le « plan des indices ») :

- Ilot 2 :
Le retrait n'est pas réglementé.
- Îlots 4 et 6 :
Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, il sera fait application des dispositions générales.
- Pour l'îlot 19 :
Les extensions des constructions peuvent être implantées :

- soit sur les limites séparatives latérales, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.
- soit en retrait de ces limites. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point d'un élément de façade à la limite de propriété doit être au moins égale à 6 m en cas de façade comportant des baies et à 3 m en cas de façade ne comportant pas de baies.

Les extensions ne pourront excéder une largeur de 3 mètres par rapport à la façade concernée.

2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

2.3.1 Dispositions générales

- 1) La distance mesurée en tout point des façades des deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 16 m. Cette règle ne s'applique pas aux surélévations des constructions existantes.
- 2) Cette distance ne s'applique pas aux balcons.
- 3) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

2.3.2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes du 1^{er} alinéa des dispositions générales s'appliquent aux îlots suivants (îlots représentés sur le plan des îlots de la Cité Jardin) :

- Ilots 1 et 8
La distance, mesurée entre tout point des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 10 m.
- Ilot 2
La distance, mesurée entre tout point des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 6 m.
- Ilot 3
La distance, mesurée entre tout point des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 12 m, hormis pour les constructions dont la façade se situe avenue de la Division Leclerc, pour lesquelles il convient de se reporter à l'alinéa n°1 des dispositions générales.
- Ilot 5
La distance, mesurée entre tout point des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 12 m entre les façades des constructions dont la façade sur rue se situe avenue de la Division Leclerc ; pour les autres constructions, il convient de se reporter à l'alinéa n°1 des dispositions générales.
- Ilots 14, 15 et 16
La distance, mesurée entre tout point des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 10 m.
- Ilots 11 et 19
Il n'est pas fixé de règle.
- Ilot 20
La distance, mesurée entre tout point des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à 8 m.

2.4 Emprise au sol des constructions

2.4.1 Dispositions générales

Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40 % de la superficie de l'îlot.

Il n'est pas fixé de règle d'emprise pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4.2 Dispositions particulières

- Ilots 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 et 20 identifiés au plan des indices, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'îlot.
- Ilot 19 identifié au plan des indices, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 20 % de la superficie de l'îlot.
- Ilot 21 identifié au plan des indices le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.

2.5 Hauteur maximale des constructions

2.5.1 Dispositions générales

- 1) La hauteur des constructions ne pourra dépasser R+4.
- 2) La hauteur des bâtiments se calcule au droit du point médian de la façade par rapport au terrain existant avant travaux.

A titre d'exemple: R + 4 signifie rez-de-chaussée plus 4 étages aménageable sur un seul niveau.

Une surélévation de 25 cm par rapport au terrain naturel est cependant admise.

En cas de création de mezzanines, seul le plancher partiel est pris en compte pour le calcul de la hauteur sous-plafond.

- 3) Les attiques devront être situés en retrait de la façade sur rue ou bordant une emprise publique. Le retrait sera de 3 mètres minimum.
- 4) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur n'est pas réglementée.

2.5.2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes du 2.5.1, 1) des dispositions générales s'appliquent aux îlots suivants (îlots représentés sur le « plan des indices ») :

- Ilot 1
 - La hauteur des constructions dont la façade se situe avenue de la Division Leclerc ne pourra dépasser R+5.
 - La hauteur des constructions dont la façade se situe rue Henri Barbusse ne pourra dépasser R+3.
- Ilot 3
 - pour les constructions dont la façade se situe rue Édouard Vaillant entre les rues Pierre Renaudel et la rue Albert Thomas, la hauteur des constructions ne pourra dépasser R+3.
 - pour les constructions dont la façade se situe avenue de la Division Leclerc, la hauteur des constructions ne pourra dépasser R+5.
 - pour les autres constructions, il convient de se reporter au 1er alinéa des dispositions générales.
- Ilot 4
 - pour les constructions dont la façade se situe avenue de la Division Leclerc, la hauteur ne pourra dépasser R+5.
 - pour les autres constructions, il convient de se reporter au 1er alinéa des dispositions générales.
- Ilot 5
 - pour les constructions dont la façade se situe avenue de la Division Leclerc, la hauteur ne pourra dépasser R+5.
 - les constructions, dont la façade se situe le long du liseré de recul obligatoire indiqué sur le plan de zonage, pourront comporter des émergences dont la hauteur ne pourra excéder R+5+attique.

- pour les autres constructions, il convient de se reporter au 1^{er} alinéa des dispositions générales.
- Ilot 6
La hauteur des constructions ne pourra dépasser R+4+attique, à l'exception d'un bâtiment situé le long du liseré de recul obligatoire indiqué sur le plan de zonage, qui pourra comporter une émergence dont la hauteur ne pourra excéder R+5+attique.
- Ilot 7
La hauteur des constructions ne pourra dépasser R+5+attique.
- Ilot 8
La hauteur des constructions ne pourra dépasser R+5+attique.
Une émergence d'une hauteur R+8 maximum, située dans l'axe de la place François Simiand, sera autorisée.
- Ilot 9
La hauteur des constructions ne pourra dépasser R+5.
- Ilot 10
La hauteur des bâtiments situés sur la place/rue Léon Blum ne pourra dépasser R+3.
Pour les autres constructions, il convient de se reporter au 1^{er} alinéa des dispositions générales.
- Ilots 12, 13, 14, 15, 16, 17 et 18
La hauteur des constructions ne pourra dépasser R+3.
- Ilots 19
La hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUI.
La hauteur des extensions éventuelles ne pourra excéder le niveau des rez-de-jardin.
- Ilot 20
La hauteur des constructions dont la façade se situe rue Robert Hertz ne pourra dépasser R+3.
- Ilot 21
La hauteur n'est pas réglementée.

2.6 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

2.6.1 Dispositions générales

Les bâtiments, construits et réhabilités, prendront en compte l'implantation, les matériaux, les ouvertures, la composition et le traitement des façades, la forme des toitures et la qualité des ouvertures et des baies ; le tout s'accordant avec la topographie du site.

1) **Façades**

Les façades sont composées de trois parties : le socle et le corps bâti et le couronnement.

Le socle se définit comme la partie d'ouvrage permettant de gérer le rapport au sol du volume bâti.

Il peut prendre la forme d'un soubassement (ouvrage au même aplomb que les façades) ou d'un volume annexé au bâti principal (socles en débord des façades).

Le corps bâti se définit comme la partie d'ouvrage située au niveau du sol ou au-dessus des socles comprenant les façades des logements.

Le couronnement se définit comme la partie d'ouvrage située sur le dernier ou deux derniers niveaux du volume bâti, permettant de marquer un épannelage ou un traitement architectural particulier.

Un corps bâti peut ne pas recevoir de couronnement.

Le couronnement peut être au même nu de façade que le corps bâti ou en retrait.

Les façades seront sobres et lisses.

Le socle texturé sera prévu dès que le bâtiment intègre un local technique, un local d'activité ou une partie commune. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de logement de plain-pied. Dans ce cas, le traitement du corps de façade est identique jusqu'au niveau RDC de la façade, sans pastiche d'effet de soubassement ou de socle.

Les choix de matériaux des vêtements extérieurs seront choisis dans les coloris des bâtiments de la Cité Jardin. Un même immeuble bâti ne présentera pas plus de quatre natures de matériaux et couleurs pour distinguer le socle/soubassement, le corps / élévation, le couronnement et les menuiseries/serrureries.

Les équipements techniques visibles en façade : les portes de services, les locaux techniques, les grilles de ventilation, les coffrets concessionnaires seront encastrés en façade au nu fini sans débord ou dans des murets ou parties d'ouvrages associés aux entrées et traités en cohérence avec l'ensemble bâti. Le PVC est interdit. Les descentes d'eaux pluviales seront intégrées dans le volume bâti.

Les entrées d'immeubles : leur volumétrie est limitée à la hauteur du rez-de-chaussée et du soubassement éventuel.

Les façades des commerces et locaux d'activité : Les vitrines seront implantées au même nu que la façade des logements supérieurs. Elles présenteront des découpages vitrés plus hauts que larges. Les meneaux seront maçonnés ou métalliques. Les éléments pleins seront soit des éléments texturés pleine masse, soit des éléments de serrurerie laquée. L'utilisation du PVC est interdite. Afin de garantir l'élancement des façades, les balcons seront interdits au premier étage si leur implantation ne permet pas une hauteur minimum de façade de 80 cm entre la corniche et la sous-face du balcon.

2) **Baies**

La baie est composée :

- d'une pièce d'appui présentant, par rapport au nu fini, un débord suffisant pour éviter les risques de salissure des façades. Dans le cas d'une isolation par l'extérieur, ce débord sera recomposé.
- de jouées latérales et d'un linteau lisses en continuité des matériaux de façade.

Les baies seront plus hautes que larges même si des compositions de baies entre elles pourront déroger à cette règle.

La composition des façades pourra inclure des baies plus petites regroupées en bandes, séparées de meneaux ou de trumeaux étroits pour former des baies gémées ou triplées.

Les assemblages verticaux de baies seront prioritairement réservés au marquage des espaces communs de distribution verticale.

Les portes d'entrée aux immeubles reprendront le traitement architectural des immeubles de la Cité Jardin et devront comprendre soit :

- un auvent,
- une cage verticale saillante,
- piédroits saillants,
- une colonne détachée.

3) Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont posées en applique ou en tunnel, mais généralement en retrait du nu de façade.

Les menuiseries en PVC et bois sont interdites.

4) Protections solaires

La pose de protections solaires est interdite sur les constructions identifiées comme « immeuble bâti protégé –bâtiment-repère » sur le plan de repérage des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

En façades sud, la pose de brise-soleil horizontaux, positionnés au-dessus du linteau est autorisée sur les volumes neufs et réhabilités de manière homogène à l'échelle d'un ensemble bâti. Ces ouvrages devront s'intégrer à la composition des façades.

5) Occultations extérieures

Lorsqu'elle est nécessaire, l'occultation extérieure relève d'un même dispositif sur toutes les baies concernées d'un ensemble bâti, à l'exception des constructions identifiées comme « immeuble bâti protégé –bâtiment-repère » pour lesquels le dispositif est interdit.

Les baies à rez-de-chaussée bénéficieront d'un traitement adapté à leur situation qui pourra être différent des baies des autres niveaux.

Les occultations en PVC sont interdites.

Les coffres de volets roulants ou de brise-soleil orientables doivent s'intégrer à la façade sans empiéter sur le clair de vitrage. Les poses en appliques ou en coffret visibles de l'extérieur sont proscrites, sauf à être intégrées dans un ensemble menuisé ne modifiant pas le nu de façade.

Les persiennes, les volets pliants et les panneaux coulissants seront en métal laqué et choisis dans les coloris clairs des bâtiments de la Cité jardin.

6) Serrureries

Les garde-corps, main-courante et tout ouvrage de serrurerie seront en métal laqué et choisis dans les coloris clairs de la Cité Jardin.

Les détails de garde-corps seront choisis dans les coloris d'origine des bâtiments de la Cité Jardin.

7) Toitures

Seules les toitures terrasses sont autorisées sur l'ensemble du secteur.

Les toitures terrasses pourront être accessibles.

La surface des terrasses libre d'ouvrages techniques devra être végétalisée à 60%, sur une profondeur de terre minimum de 20 cm.

Les relevés d'acrotère et garde-corps : les relevés d'acrotères sont implantés en continuité de la façade et traités dans le même matériau et coloris. Les garde-corps filant ne sont pas autorisés. Une lisse de main courante peut couronner un relevé d'acrotère.

Les équipements en toiture :

- Les équipements en toiture peuvent être construits au-dessus de la hauteur maximale autorisée mais ne devront pas être visibles depuis les voies et emprises publiques attenantes à l'immeuble. Ils seront implantés en retrait de 1,5 m des façades. Ils seront traités par des éléments texturés et ajourés, inspirés des panneaux d'aération des caves, celliers ou séchoirs des immeubles existants. Leur traitement sera différent de celui des façades principales.
- L'implantation, en toiture terrasse des bâtiments neufs, de structures légères de type verrière ou pergola, utiles aux nouvelles fonctionnalités des toitures, est possible dans la limite de 3,50 m de hauteur et avec un retrait de 1,5 m de l'aplomb des façades.
- Les antennes de radiotéléphonie devront être intégrées dans les édicules techniques.
- L'installation de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques est autorisée. Ils seront soit disposés à l'arrière des acrotères, non visibles depuis les voies et emprises publiques attenantes à l'immeuble, soit intégrés à la structure des attiques techniques ou des verrières.

8) En-communs paysagers

La résidentialisation privée sera limitée aux pourtours immédiats des immeubles bâtis sans rompre la continuité des en-communs paysagers.

Le principe des continuités des sentes et cheminements sera préservé.

Les dispositifs de murets de pierre, de soutènements de meulières, d'escaliers, de rampes qui les accompagnent seront réalisés dans les coloris de la Cité Jardin.

Les passages sous porches existants sont à conserver et à ré-ouvrir quand ils ont été obstrués.

Les clôtures sur voirie seront implantées en retrait de l'alignement sur rue.

Les en-communs paysagers ne pourront pas être clos et s'inscriront dans le traitement paysager de la Cité Jardin.

Les clôtures séparatives entre deux jardins privatifs sont admises en grillage rigide doublé d'une haie vive.

Les claustras sont les seules clôtures autorisées sur les en-communs paysagers. Leur aspect rappellera les modèles déjà présents dans la Cité Jardin.

Les murs de soutènement avec garde-corps maçonnés sont admis, s'ils sont articulés et joints aux bâtiments.

Les dispositifs d'occultation des clôtures (panneaux de métal ou bois, masques PVC, résilles, cannisses végétales ou synthétiques, etc.) sont interdits.

2.6.2 Dispositions particulières

- 1) *Opérations de réhabilitation sur les constructions identifiées comme « immeuble bâti protégé – bâtiment-repère » sur le plan de repérage des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme*

Tous les travaux effectués sur un bâtiment protégé seront conçus en préservant les caractéristiques conférant leur intérêt au bâti : respect des volumes, des proportions, des ouvertures, des aspects et couleurs de façades, menuiseries, modénatures et toiture, et la mise en valeur des matériaux d'origine.

Les transformations sur des bâtiments existants seront un moyen de redonner à lire l'état d'origine ainsi que la composition urbaine.

a) Modénatures

Les modénatures existantes devront être conservées ou reprises. L'isolation par l'extérieur est interdite.

b) Couleurs et matières

Les enduits extérieurs seront prévus dans les coloris des bâtiments de la Cité Jardin. Les textures et matières seront restituées en pleine masse, sans recours à des techniques d'imitation ou de trompe-l'œil.

c) Menuiseries

Les menuiseries présenteront un aspect identique à celles existantes. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des ouvrages en acier.

La prise en compte des exigences d'isolation thermique permettra d'ajuster l'adaptation des profils, tout en recherchant un maximum de finesse. Les menuiseries reprendront le compartimentage des vantaux existants ou seront constituées d'un seul tenant.

d) Occultations

Les poses en appliques extérieures sont interdites.

e) Garde-corps

Les garde-corps d'origine seront restaurés ou remplacés par des ouvrages de serrurerie identiques. Les garde-corps seront identiques sur un même immeuble.

f) Soubassement/socle

En cas d'intervention sur les soubassements, leurs motifs ornementaux devront être restaurés et la matière d'origine restituée. Tout pastiche d'isolation par l'extérieur mouluré imitant les dispositions d'origine est interdit.

2) *Dispositions particulières aux opérations de réhabilitation constructions identifiées comme « immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées » sur le plan de repérage des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme*

a) Les extensions

Elles devront adopter une écriture architecturale propre mais cohérente avec celle de l'architecture d'origine. Les matériaux utilisés seront différents et identifiables par rapport aux enveloppes d'origine. Les extensions seront marquées par des dispositifs et une modénature articulant les volumes neufs aux anciens : bandeaux, joints creux, ressauts... Il s'agit de compléter l'écriture architecturale des immeubles d'origine en l'enrichissant, sans la dénaturer, ni la galvauder.

b) Baies

L'agrandissement de baies existantes et l'ouverture de baies complémentaires sont admis.

c) Balcons

La construction de nouveaux balcons est admise dans le respect des principes de composition des façades originelles et de traitement de la modénature.

d) Socles

Les socles pourront être implantés pour aménager des terrasses ou jardins privatifs. Les socles s'implanteront dans le prolongement des soubassements des immeubles, à la même hauteur et selon des textures et modénatures cohérentes.

2.7 Stationnement

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement deux-roues doit être clos.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	En cas de construction neuve, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par logement - 0,5 place par logement pour les logements sociaux 	En cas de construction neuve, il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales Ces normes s'appliquent aux constructions de plus de deux logements
Bureaux	Il ne peut être réalisé plus de 1 place pour 60m ² de surface de plancher	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
Commerces et activités de services	Non réglementé	Non réglementé
Hébergement hôtelier et restaurants	Hôtels : 1 place pour 5 chambres Autres hébergements touristiques : le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
équipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

CHAPITRE 3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.1 Pleine terre et espaces perméables

3.1.1 Dispositions générales

L'îlot devra comporter des espaces verts de pleine terre sur au moins 40 % de sa superficie.

3.1.2 Dispositions particulières

Des dispositions différentes des dispositions générales s'appliquent aux îlots suivants (îlots représentés sur le « plan des indices ») :

L'îlot identifié sur le « plan des indices » devra comporter des espaces de pleine terre sur au moins :

- 50 % de sa superficie ; cette règle concerne les îlots 3 à 11 et de 14 à 16,
- 60 % de sa superficie ; cette règle concerne les îlots 12, 13, 17, 18 et 20,
- 70 % de sa superficie ; cette règle concerne l'îlot 19.
- Pour l'îlot 21, le coefficient d'espaces verts de pleine terre n'est pas réglementé.

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis les lieux de culte et les autres équipements publics, 15 % du terrain devra être traité en espace vert de pleine terre.

Hormis l'emprise des rampes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, la superficie de la marge de recul doit être traitée à 70 % en espaces perméables. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2 Plantations

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de grand développement ou de 2 arbres de moyen développement pour 200 m² de surface restant libre.

Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur.

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 m de pleine terre autour du tronc par arbre planté devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

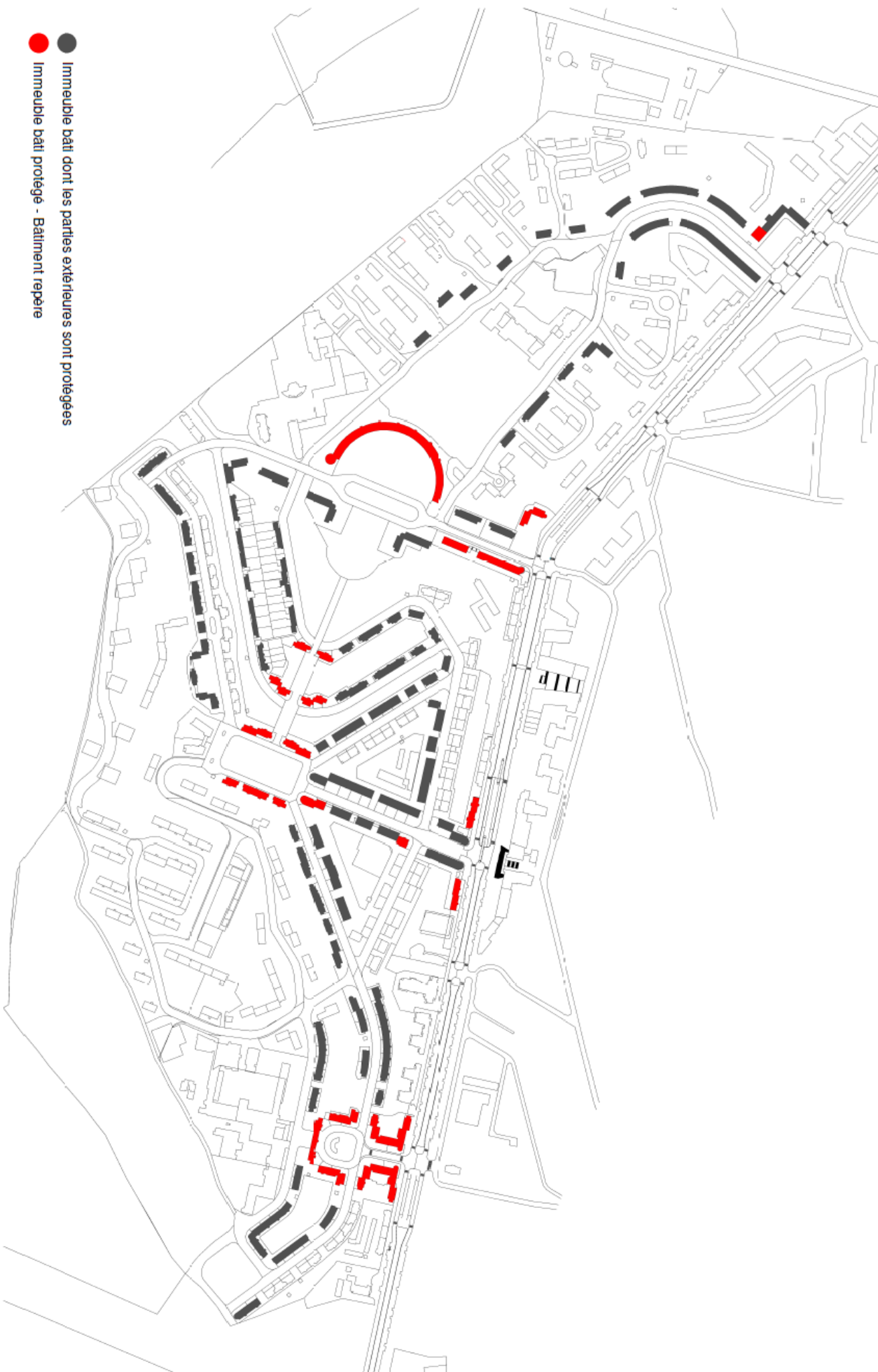
CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES UNITES FONCIERES ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 Desserte des terrains

Les règles suivantes sont cumulatives :

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.



- Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées
- Immeuble bâti protégé - Bâtiment repère

ZONE UPCm3 : Sygrie - Démonstrateur écologique

Description de la zone :

Dans le but d'accélérer la transition énergétique des véhicules et de diminuer les émissions de gaz à effet de serre liés à leur utilisation, Vallée Sud - Grand Paris a pour ambition d'innover en matière de nouvelles motorisations et produire de l'hydrogène vert directement sur son territoire.

La zone UPCm3 est une zone urbaine correspondant au secteur de la Sygrie qui prévoit la programmation des équipements et installations suivants :

- une station hydrogène
- Une école du développement durable
- Une ressourcerie
- Un démonstrateur de la rénovation énergétique

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Démonstrateur Ecologique.

- **Nota :** les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			À condition que les constructions soient liées aux destinations autorisées dans la zone.
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			À condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- les dépôts de ferrailles, matériaux, de déchets, ainsi que la transformation des matériaux de récupération sauf pour les CINASPIC dans le cas où ces dépôts sont ponctuels et en volume limité, c'est-à-dire comme accessoire indissociable d'une activité principale de type ressourcerie/recyclerie conformément à l'OAP, et stockés dans un volume bâti dans un souci d'intégration paysagère et architecturale ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou à la limite des voies privées et des emprises publiques, existantes ou à créer.

Dispositions particulières :

- Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront déroger aux règles avec un recul minimum de 5 mètres sur un linéaire de 20 mètres de façade le long de chaque voie pour permettre un meilleur traitement de l'angle du bâtiment.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent être implantées **en limites ou en retrait** des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque la façade de la construction comporte des baies, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- Dans les autres cas, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à 3 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions peuvent être implantées **en limites ou en retrait** des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque la façade de la construction comporte des baies, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade au point le plus proche de la limite séparative de fond de terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- Dans les autres cas, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade au point le plus proche de la limite séparative de fond de terrain doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur de la construction est mesurée à son point médian, à partir du terrain fini, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- La hauteur des constructions ne pourra dépasser 11 mètres.
- Cette hauteur pourra cependant être portée à 15 mètres si le dernier niveau est constitué d'un attique avec une emprise maximum de 20 % de l'emprise au sol de la construction.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes, gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.
- Les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les façades :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les toitures :

- Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné sont interdites.
- Les édicules techniques doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à une fois et demie leur hauteur.

Les clôtures :

- Les clôtures sur les voies ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1 mètre et doivent respecter l'homogénéité de la zone.
- A l'exception des entrepôts et des équipements d'intérêt collectif et services publics, l'utilisation de bardage autre que du « bardage plan » est interdite.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 15 % de sa superficie, ou devra comporter une épaisseur de 2 m minimum de terre végétale.
- La marge de recul des bâtiments sera traitée de manière végétale sur 4 m au minimum.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.3– Espaces paysagers protégés

Sans objet.

3.3 – Plantations

- Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.
- En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il est imposé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.
- Les parkings extérieurs seront végétalisés sauf en cas de mise en place de système d'ombrières photovoltaïques ou tout autre système permettant de respecter l'objectif environnemental défini en amont.
- Les plantations seront composées des minimum 3 strates végétales : couvre-sol, arbustes et arbres.

- Les plantes et arbres seront variés, de préférence d'espèces locales, permettant une gestion raisonnée des espaces, et adaptées aux climats d'aujourd'hui et de demain.
- En dehors du site de la station hydrogène, les surfaces libres de toute construction devront être plantées ou traitées de manière paysagère.
- Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES UNITES FONCIERES ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

La largeur des accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 mètres.

4.5 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces. Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 2 places par logement
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	50 % de la SDPC dont 80 % sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la construction à l'exception des terrains concernés par le passage de ligne HT où le lieu d'implantation des places en sous-sol ou en extérieur n'est pas réglementé
Restauration	

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	70 % de la SDPC dont 80% sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la construction à l'exception des terrains concernés par le passage de la ligne HT où le lieu d'implantation des places en sous-sol ou en extérieur n'est pas réglementé

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun <p>Avec un minimum de 10 % de la surface de plancher.</p>
---	--

ZONE UPCm4 : Pharmacie

Description de la zone :

La zone UPCm4 est une zone urbaine correspondant au site de l'ancien Centre Sportif Universitaire et de la Faculté de Pharmacie dont le départ a libéré un vaste ensemble de 13 ha offrant l'opportunité à la ville, sous maîtrise d'ouvrage du Syndicat Mixte de Châtenay-Malabry, de lancer un projet d'aménagement à dominante tertiaire en adéquation avec les objectifs de renouvellement urbain et de renforcement de la dynamique économique de la commune.

Ceci est l'occasion de délimiter un périmètre d'intervention répondant notamment à deux objectifs :

- Permettre un traitement qualitatif de cette entrée de ville et du département des Hauts-de-Seine (le site étant situé à la limite avec le département de l'Essonne),
- Améliorer le seuil critique en termes d'attractivité économique et commerciale pour attirer des opérateurs tertiaires par le développement d'une offre en immobilier.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Pharmacie.

- **Nota :** les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS	Industrie			
	Entrepôt			

PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs ou de géothermie.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul des voies et emprises publiques ou privées.
- En cas d'implantation en recul, la distance doit être d'au minimum 6 mètres.

Dispositions particulières :

En surplomb de la bande de recul, définie ci-dessus, et des emprises publiques, les saillies sont autorisées à condition :

- D'avoir une profondeur d'1,50 mètre maximum
- Qu'elles soient placées à 5 mètres minimum du sol fini.

Concernant les saillies sur l'alignement, leur implantation devra respecter le règlement de voirie applicable.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade au point le plus proche de la limite séparative latérale doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées **en retrait** des limites séparatives de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade au point le plus proche de la limite séparative de fond de terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 mètres.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, la distance mesurée perpendiculairement et séparant les façades doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 m.

Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **55 %** maximum de la superficie totale du terrain.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et services publics

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- Dans le secteur UPCm4a, la hauteur des constructions ne pourra excéder :
 - un rez-de-chaussée surmonté de 4 niveaux et d'un attique (R+4+A) pour les constructions à destination d'habitation
 - un rez-de-chaussée surmonté de 5 niveaux pour les autres destinations de constructions.
- Dans le secteur UPCm4b, la hauteur des constructions ne pourra excéder :
 - Un rez-de-chaussée surmonté de 5 niveaux (R+5), excepté les émergences prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
 - Ces émergences ne pourront excéder un rez-de-chaussée surmonté de 7 niveaux (R+7). Leur hauteur devra s'inscrire entièrement en-dessous de la cote NGF 138 hormis les ouvrages de faible emprise tels que les édicules techniques, garde-corps légers, souches de cheminées ou de ventilation
- La hauteur sous dalle de chaque niveau ne pourra excéder :
 - 3 mètres pour les constructions à destination de logements
 - 3,3 mètres de hauteur pour les constructions à destination autres qu'habitation
 - 4,5 mètres pour le rez-de-chaussée des constructions à destinations autres qu'habitation.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- Les bâtiments tertiaires devront adopter une colorimétrie homogène respectant le paysage environnant.
- Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
- Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes, gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.
- Les pastiches architecturaux sont interdits
- Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les façades :

- Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.
- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les toitures :

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. Les édicules techniques doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à une fois et demie leur hauteur.
- Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple. Par ailleurs, leur superficie ne peut excéder 15 % de la superficie de la toiture.

Les clôtures :

- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2,5 mètres.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 mètre.
- Sur une même unité foncière, les différentes portes, portails et portillons seront de même style architectural.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES COSNTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Une part de 20 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre. De plus, une part de 5 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope.
- Les surfaces des toitures-terrasses devront être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (par exemple, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques)
 - Végétalisation dans un objectif écologique
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- Dans le cas d'une toiture-terrasse végétalisée, l'épaisseur de terre devra être au moins égale à 0,40 mètre.

3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

3.3 – Plantations

- Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de grand développement ou de deux arbres de moyen développement pour 200 m² de surface restant libre. Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux constructions.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :

- Une performance énergétique ;
- Un impact environnemental positif ;
- Une pérennité de la solution retenue.

Dans le cadre des projets de construction ou de rénovation de constructions existantes, l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés doit être privilégiée. L'emploi de matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) est recommandé.

Le recours aux matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) est interdit pour les toits-terrasses. Il est recommandé le recours à des matériaux réfléchissant la lumière (fort albédo).

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.

4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

Non règlementé.

4.3 – Règles relatives aux voies créées

Non règlementé.

4.7 – Déchets

Pour les constructions nouvelles, un local destiné au stockage des ordures ménagères et assimilés est aménagé dans le respect de l'arrêté A 464/2022 du 15 septembre 2022 portant règlement du service public des déchets ménagers et assimilés et de ses annexes de l'Etablissement Public Territorial de Vallée Sud - Grand Paris.

Dans le cas d'une construction disposant d'un rez-de-chaussée actif, un local séparé de celui de la destination principale de la construction doit être aménagé.

Dans les projets d'aménagement, il est recommandé de réaliser des dispositifs de pré-collecte des emballages en verre ménagers via un point d'apport volontaire.

4.8 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Dans le cas d'une création de logement, les normes applicables sont celles indiquées dans le tableau ci-dessous.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminée en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la Surface de plancher, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces pour les voitures, 9m² pour les deux-roues à moteur, 5m² pour les vélos cargos, 3m² pour les cycles.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1^{ère} décimale est supérieure ou égale à 5. Toute tranche commencée est due.

Dans le cas de la création de plus de 2 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit ou en sous-sol.

Changement de destination :

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

Réhabilitation de bâtiments sans changement de destination :

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise, dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas de d'augmentation du nombre des logements ou bien de besoins nouveaux induits par l'opération.

Conformément aux dispositions de l'article L151-36-1 du CU, "l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de surface de plancher supplémentaire.

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessous.

Les places commandées sont autorisées mais ne rentrent pas dans le calcul du nombre de places imposé par le présent règlement.

Le dimensionnement des places de stationnement devra respecter les normes en vigueur : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnement privés, auxquelles il faudra rajouter le respect de l'arrêté du 24 Novembre 1967 et de l'instruction interministérielle sur la signalisation routière (arrêté du 7 Juin 1977 modifié).

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum par logement en accession libre • 0,5 place minimum par logement aidé • 1 m²/logement minimum pour les deux-roues
Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum pour 3 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Une place de stationnement par tranche de 150 m² de surface de plancher pour toute surface supérieure ou égale à 200 m².
Restauration	<ul style="list-style-type: none"> • Les commerces de moins de 200 m² n'ont pas de stationnement à fournir.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Une place de livraison au-delà de 500 m² de surface de plancher créée. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Commerce de gros	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 5 chambres
Autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun
---	--

Exploitations agricoles et forestières	<ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas fixé de règle.
--	---

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Restauration	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Commerce de gros	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Hôtels	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Cinéma	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés

	Équipements sportifs	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser.

5) CHATILLON

ZONE UPCh1 : Les Arues

Description de la zone :

La zone UPCh1 recouvre le secteur de projet du quartier des Arues. Le quartier des Arues fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle dédiée et est partiellement couvert par une Zone d'Aménagement Concerté.

La zone UPCh1 a vocation à accompagner la mutation de ce secteur et sa transformation en quartier mixte, aux ambitions environnementales fortes.

Elle est constituée de 4 sous-secteurs :

- UPCh1a : secteur mixte de transition entre les secteurs pavillonnaires limitrophes et le reste du projet. Ce secteur est inclus dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté ;
- UPCh1b : secteur mixte de transition entre les secteurs pavillonnaires limitrophes et le reste du projet. Il n'est pas inscrit dans le périmètre de la ZAC et nécessite à ce titre, une réglementation plus précise.
- UPCh1c : secteur mixte correspondant à une zone plus dense que les secteurs UPCh1a et UPCh1b, marquée par des hauteurs et emprises au sol plus élevées. Des prescriptions graphiques viennent compléter le règlement pour permettre des émergences dans ce nouveau quartier. Ce secteur est inclus dans le périmètre de ZAC ;
- UPCh1d : secteur correspondant à la pointe sud du secteur de projet, non inclus dans le périmètre de ZAC, et destiné à accueillir un projet mixte.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Les Arues.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Baie :

- Ouverture, à châssis fixe ou ouvrant, qui permet de voir à l'extérieur ou qui laisse passer la lumière et l'air (arcade, fenêtre, porte...).
- Une baie peut être principale ou secondaire.
- Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :
 - les jours de souffrance, définis comme des ouvertures constituées d'un châssis fixe (non ouvrant) à verre translucide ;
 - les ouvertures situées à 2,60 mètres au-dessus du plancher si c'est au rez-de-chaussée et à 1,90 mètre au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
 - les pavés de verre ;
 - les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

Baies principales :

- Les baies principales assurent l'aération et l'éclairage des pièces principales.

Baies secondaires :

- Les baies secondaires assurent l'aération et l'éclairage des pièces secondaires.

Pièces principales :

- Ce sont les pièces destinées au séjour et au sommeil, aux activités professionnelles telles que les bureaux, les commerces, l'artisanat...

Pièces secondaires :

- Ce sont les pièces telles que : cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, dégagements, dépendances, lingerie, vérandas...

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les installations classées suivantes, soumises à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens :
 - les dépôts d'hydrocarbures liés à garages ou stations-service ;
 - les chaufferies ;
 - les parcs de stationnement ;
 - les installations classées correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, telles que boulangeries, teintureries, laveries...

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement ;

- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement, et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées ou des emprises publiques y compris non motorisées, existantes ou à créer.

Dispositions particulières :

- Un recul peut être imposé si une construction nouvelle doit être implantée à proximité d'un arbre remarquable ou d'un alignement d'arbres à protéger identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- Dans le présent article, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel.
- UPChm1a, UPChm1c, UPChm1d : l'implantation est règlementée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- UPChm1b : Les constructions doivent être implantées sur les limites ou en retrait des limites séparatives latérales.
- Pour les parcelles situées en limite de la zone U1, l'implantation en limite séparative latérale est interdite

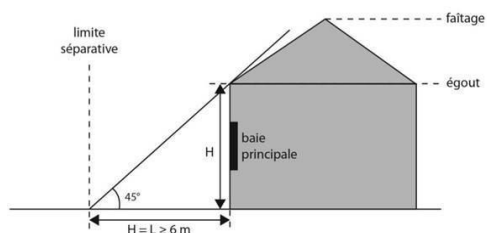
En cas d'implantation en retrait :

Façades comportant des baies principales :

- La distance à la limite séparative latérale, mesurée de manière perpendiculaire à une façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade ($H=L$), avec un minimum de 6 mètres.

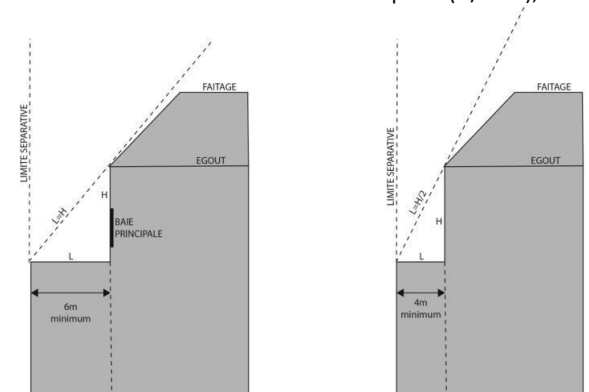
Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative latérale, les deux règles suivantes se substituent :

- La distance à la limite séparative latérale, mesurée de manière perpendiculaire depuis le milieu de la façade doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 mètres ;
- La distance à la limite séparative latérale, mesurée de manière perpendiculaire en tout point de la façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 4 mètres.



Autres façades et parties de construction :

- La distance minimum, de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point ($H/2 = L$), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.



Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- UPChm1b : Les constructions doivent être implantées sur les limites ou en retrait des limites séparatives de fond de terrain.
- Pour les parcelles situées en limite de la zone U1, l'implantation en limite séparative de fond de terrain est interdite

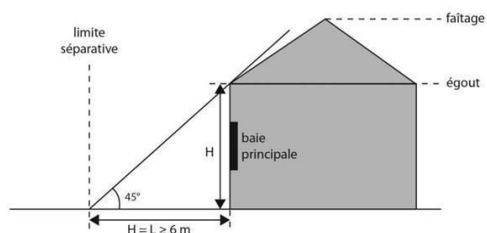
En cas d'implantation en retrait :

Façades comportant des baies principales :

- La distance à la limite séparative de fond de terrain, mesurée de manière perpendiculaire à une façade comportant des baies principales, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade ($H=L$), avec un minimum de 6 mètres.

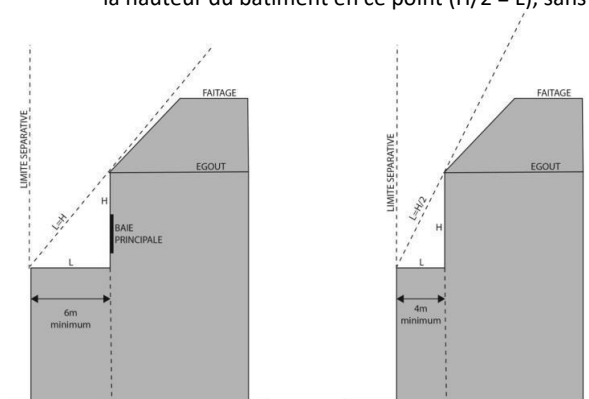
Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative de fond de terrain, les deux règles suivantes se substituent :

- La distance à la limite séparative de fond de terrain, mesurée de manière perpendiculaire depuis le milieu de la façade doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 mètres ;
- La distance à la limite séparative de fond de terrain, mesurée de manière perpendiculaire en tout point de la façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 4 mètres.



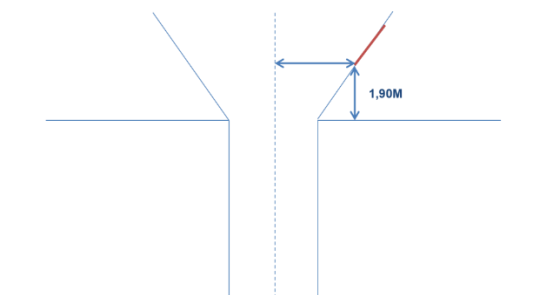
Autres façades et parties de construction :

- La distance minimum, de tout point d'un bâtiment aux limites séparatives, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point ($H/2 = L$), sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.



Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter sur une ou les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.
- L'extension ou la surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions du présent article, peut être autorisée dans le prolongement de la façade ou du pignon existant, sans pour autant se rapprocher des limites séparatives et à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.
- Les constructions pourront être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, lorsque les propriétaires voisins s'obligent réciproquement à créer une servitude dite « de cour commune » propre à respecter les dispositions de la règle d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.
- Pour les murs pignons supportant des toitures à une ou deux pentes, la hauteur de la construction est mesurée depuis le sol naturel jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit.
- Dans le cas d'une implantation autorisée sur les limites séparatives, seules les façades aveugles de la construction sont permises sur ces limites.
- Une baie située en toiture et dont le bas de l'ouverture est à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher n'est pas considérée comme une ouverture. Dans le cas contraire, les règles de retrait définies ci-avant s'appliquent.



2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- Dans le présent article, la hauteur est calculée à partir du terrain naturel.
- **UPChm1a, UPChm1c** : l'implantation est règlementée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues.
- **UPChm1d** : il n'est pas fixé de règle.
- **UPChm1b** : Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de **8 mètres**.

.4 - Emprise au sol des constructions

- **UPChm1a, UPChm1c** : L'emprise au sol maximale est règlementée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues.
- **UPChm1b, UPChm1d** : Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

- Dans le cas d'une toiture-terrace surmontée d'un attique, la hauteur à l'acrotère est mesurée à l'acrotère de l'étage en retrait.
- La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder, hors édicules, installations techniques, cheminées, pylônes, supports de lignes électriques ou d'antennes, dispositifs de production d'énergie renouvelable :
 - **UPCh1a et UPCh1b**, la hauteur maximale est limitée à 20 mètres soit R+4+attique ou comble
 - **UPCh1c**, la hauteur maximale est limitée à 26 mètres soit R+6+attique ou comble.
 - **UPCh1d**, la hauteur maximale est limitée à 30 mètres soit R+8.
 - **Au sein des périmètres de hauteur spécifique**, la hauteur maximale autorisée à respecter indiquée au plan se substitue à celles visées ci-dessus.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Pour toute construction comportant des rez-de-chaussée à destination d'activité, la hauteur du rez-de-chaussée en façade sur voie doit être au minimum de 3,50 mètres de hauteur libre de dalle à dalle.
- Dans le cas d'une mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures, nonobstant les règles de hauteur définies au présent article, les hauteurs des constructions existantes pourront être majorées de 0,30 mètre.
- Conformément au décret n°2023-173 d'application du Code de l'urbanisme, les hauteurs maximales définies au présent article peuvent être majorées de 0,25 mètre par niveau pour les constructions à ossature bois ou en

panneaux de bois lamellé croisé, et dans la limite d'un dépassement de la hauteur maximale autorisée de 2,5 mètres.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- UPChm1a, UPChm1c : l'aspect extérieur des constructions est règlementé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues.
- UPCh1b et UPCh1d : 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans les sous-secteurs UPCh1b et UPCh1d :

Les façades :

- Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.
- Pour éviter tout effet de « barre » et renforcer l'expression d'un parcellaire urbain étroit, un ensemble bâti ayant une façade sur rue d'une longueur supérieure à 20 m devra présenter un rythme et une différenciation de son traitement architectural par des variations de hauteurs, de matériaux, de couleurs, par ses modénatures, la composition et la forme des percements.
- La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions neuves implantées le long des voies doivent être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré. Les porches et halls d'accès des constructions participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot sera recherchée.
- Les bâtiments d'une hauteur supérieure à 2 niveaux + combles sur rez-de-chaussée devront faire apparaître sur la façade sur rue :
 - soit un traitement d'attique ou de couronnement physique ou exprimé pour les derniers niveaux ;
 - soit un traitement de soubassement pour le rez-de-chaussée.
- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite.
- Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- Les locaux techniques tels que les machineries des ascenseurs, les sorties des escaliers, les chaufferies, les locaux de conditionnement d'air, ainsi que les équipements tels que châssis de toiture, d'antennes, de capteurs solaires et autres dispositifs domestiques de production énergétique doivent

Les toitures :

- Les couvertures apparentes présentant un aspect de chaume, tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites.
- Le recours aux matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible albédo) est interdit pour les toits-terrasses. Il est recommandé le recours à des matériaux réfléchissant la lumière (fort albédo).

Les clôtures :

- Les clôtures implantées à l'alignement ont une hauteur maximum de 2,20 mètres.

- Il est recommandé l'édification de clôtures perméables avec des passages à « faune » de 10 à cm de haut, tous les 15 mètres.
- Les piliers de portail d'entrée et de clôture ne peuvent pas dépasser 2,20 mètres de hauteur. Les parties ajourées sont en bois ou en métal.
- Les clôtures en limites séparatives ne peuvent excéder une hauteur de 2 mètres. Dans le cas d'une différence d'altitude, la hauteur doit être mesurée à partir du terrain le plus bas.
- Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures. Cette partie pleine peut excéder 1 mètre de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 mètre (boîtiers EDF, Télécom...).
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES COSNTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.
- Les arbres identifiés comme remarquables ou appartenant à un alignement d'arbres protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être préservés dans la mesure du possible. En cas d'abattage, ils doivent être remplacés là où ils ont été abattus ou à proximité immédiate. L'implantation des constructions ne devra pas empêcher le bon développement à l'âge adulte de ces arbres. Ainsi, une distanciation de la construction par rapport à l'arbre remarquable pourra être imposée.
- Les chemins d'accès et les stationnements extérieurs sont couverts par un revêtement perméable (revêtement meuble, pavés drainants, enrobés poreux, ...).

Dispositions particulières :

- Pour l'application des dispositions ci-après au sein du sous-secteur UPCh1d, les espaces verts sont entendus comme : des terrains plantés aménagés sur terre végétale ou sur substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Pour être comptabilisé en tant qu'espace vert, un espace sur dalle doit être constitué d'une épaisseur de substrat au moins égale à 0,8 mètre.
Nota : pour ces trois notions, (plantations herbacées, arbustives ou arborées, il convient de s'en rapporter au lexique du PLUi.
- La part minimale de l'unité foncière sera traitée en espaces verts est de :
 - Sous- secteurs UPCh1a et UPCh1c : Règlementé dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté Zone de texte (ZAC) des Arues.
 - Sous-secteur UPCh1b : 40 % d'espaces verts dont 30% d'espaces verts de pleine-terre.
 - Sous-secteur UPCh1d : 30 % d'espaces verts, au sens de la définition donnée ci-dessus.
- Au sein du sous-secteur UPCh1b uniquement, les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, d'un arbre de moyenne tige et d'un arbre de basse tige par tranche complète de 100 m² d'espace non construit.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

3.3 – Plantations

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface restant libre. Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Au regard du site et des possibilités offertes, tout projet doit veiller à :

- Recourir à des matériaux durables (géo-sourcés, bio-sourcés, issus du réemploi ou du recyclage...);
- Limiter la consommation d'énergie, recourir à des sources d'approvisionnement en énergie renouvelable (chaudière bois, eaux chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie ...) et rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou à énergie positive ;
- Optimiser l'usage des toitures non accessibles qui doivent être recouvertes sur leur intégralité d'une épaisseur minimale de 0,30 mètre de terre végétalisée à l'exception des cas où ces toitures accueillent également des dispositifs d'énergie renouvelable.
- Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.
- Si le projet en prévoit, les places de stationnement situées en surface doivent, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.
- Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ou un accès ouvert à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

4.3 – Règles relatives aux voies créées

- Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour. L'aménagement de l'aire de demi-tour devra être conçu pour consommer la moindre superficie du terrain tout en permettant une manœuvre simple.
- Les voies en impasse nouvelles, n'ayant pas d'aire de retournement ou possédant des caractéristiques ne permettant pas le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères, doivent prévoir un aménagement adapté au stockage des ordures ménagères, facilement accessible de la voie publique.

4.5 – Règles relatives à l'assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées dans les règlements d'assainissement. Dans toutes les zones d'aléa lié aux anciennes carrières, le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

Eaux usées :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement et être conformes aux règlements départemental et territorial.

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle ou existante doit obligatoirement être raccordée au réseau destiné à recevoir les eaux usées domestiques, réseau établi sous la voie publique soit directement soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales. Par mesure de sécurité, le branchement privé devra être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour afin d'empêcher le reflux des eaux usées à l'intérieur de la propriété.

Les eaux industrielles sont soumises au régime des instructions et circulaires relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Eaux pluviales :

Chaque propriété raccordée doit mettre en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits, de limiter et d'étaler les apports pluviaux lorsque la nature des terrains et le contexte géologique le permettent. Seul l'excès de ruissellement peut être canalisé et évacué vers les réseaux publics.

Pour toute construction nouvelle, tout nouvel aménagement ou toute extension, les eaux de ruissellement générées doivent être gérées sur l'emprise du projet jusqu'à la pluie d'occurrence décennale.

Pour toute construction nouvelle, lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable pour des raisons techniques ou des raisons de sécurité (zones d'aléas), à justifier, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée aux valeurs suivantes :

- 2 litres/seconde/hectare pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire ;
- 10 litres /seconde /hectare pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet dans les eaux superficielles ou dans un réseau pluvial.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. Les eaux pluviales rejetées doivent respecter l'objectif de qualité du milieu récepteur.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sous-sol.

De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures terrasses végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

En cas d'aménagement d'une construction existante, des dispositifs appropriés peuvent être recherchés afin d'assurer la maîtrise des débits et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, en se rapprochant des normes édictées ci-dessus.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux usées. Par mesure de sécurité, le branchement privé devra être équipé d'un dispositif de type clapet anti-retour.

Dans les zones d'anciennes carrières, les dispositifs techniques mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ne doivent pas conduire à une concentration ou à une augmentation de l'infiltration des eaux dans les couches anciennement exploitées.

4.6 - Règles relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques

- Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.
- Pour toute construction ou extension de réseaux (aériens, électriques, télécom, vidéo...), la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique et sera obligatoire pour les constructions neuves.
- Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

4.7 – Règles relatives aux déchets

Collecte des ordures ménagères pour toute construction ou groupe de constructions supérieur à trois logements ou à 200m² de surface de plancher

Le stockage des conteneurs :

- Le stockage des conteneurs est réalisé grâce à la création d'un local de stockage des conteneurs. Il constitue l'unique lieu de stockage. Il peut y avoir un local de stockage par escalier ou par hall d'entrée.
- La création d'une aire extérieure ou d'un local de présentation des conteneurs est proscrite.

Localisation et accessibilité du local de stockage :

- Il doit être situé à l'intérieur de la construction et en rez-de-chaussée pour favoriser les transferts des poubelles entre le domaine public et le local de stockage. Il doit être facile d'accès et sur le parcours le plus fréquenté par les usagers.

Dimensionnement du local de stockage :

- Le local doit être dimensionné pour tenir compte de la taille de l'opération. Il doit également permettre un accès aisé aux conteneurs par les usagers et permettre une manœuvre facile des conteneurs lors des phases de transfert.
- Il doit être en conformité avec le règlement sanitaire départemental et le règlement de Vallée Sud - Grand Paris.

4.8 – Règles relatives au stationnement

- Le stationnement des véhicules motorisés et des vélos correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Le nombre de place doit être arrondi à l'entier supérieur dès que la première décimale est supérieure ou égale à 4.
- Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle et dont les normes minimales sont définies ci-après.

- Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, ou de services publics ou d'intérêt collectif, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.
- Pour toute extension de moins de 60 m² de surface de plancher d'un bâtiment à usage d'habitation, aucune place de stationnement n'est exigée.
- Toute opération de création de logements dans une construction existante doit respecter les normes définies ci-après.

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

- 100 % de la surface totale de stationnement imposée doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée, semi-enterrées ou en sous-sol.
- Néanmoins, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les places commandées, soit les emplacements de stationnement qui ne sont accessibles qu'en déplaçant un autre véhicule, sont interdites.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • UPCh1a, UPCh1b, UPCh1c : 0,5 place par logement • UPCh1d : <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place par logement ○ 1 place par 100 m² de SDP pour les constructions à vocation d'hébergement. ○ Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris BRS et pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires uniquement : 0,5 place par logement
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC • 2% de la surface de stationnement réalisée seront réservés aux deux roues
Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 100 m² de surface de plancher.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Norme plancher : 1 place pour 90m² de surface de plancher • Norme plafond : à moins de 500 mètres de la station de métro Châtillon-Montrouge et des stations de tramway, il ne peut être construit plus d'une place pour 60m² de surface de plancher.

	<ul style="list-style-type: none"> • A plus de 500 mètres de la station de métro Châtillon- Montrouge et des stations de tramway, il ne peut être construit plus d'une place pour 50m2 de surface de plancher.
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun
---	--

Dispositions particulières aux véhicules électriques et hybrides

Conformément à l'article L113-12 du code de la construction et de l'habitation, dans les parcs de stationnement comportant plus de dix emplacements de stationnement, situés dans des bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, la totalité des emplacements sont pré-équipés. Leur équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables permettra un décompte individualisé des consommations d'électricité.

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. L'ensemble des stationnements dédiés aux vélos doivent être situés en rez-de-chaussée des constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des usagers du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

Il est recommandé les points suivants :

- une largeur d'accès de 1,2 mètre minimum pour les couloirs de circulation et de 0,9 mètre minimum pour les portes et ouvertures ;
- des stationnements vélos accessibles aux visiteurs et protégés des intempéries qui pourront être situés à l'extérieur du bâtiment ;
- un accès aux locaux vélos par 1 ou 2 portes successives maximum depuis l'extérieur ;
- un espace suffisant pour pouvoir manœuvrer autour des portes d'accès, y compris pour les vélos à grand gabarit (vélos cargos, vélos couchés, vélos avec remorque, tandems...) ;
- une localisation préférentielle des locaux au rez-de-chaussée des constructions, ou si cela n'est pas possible une pente < 12% pour l'accès aux locaux non situés au RDC et si possible < 6%.

ZONE UPCh2 : Gare de Châtillon Montrouge

Description de la zone :

La zone UPCh2 est une zone urbaine correspondant au site de projet du secteur de la gare de Châtillon-Montrouge.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Châtillon-Montrouge.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer est libre.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain est libre.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- Il n'est pas fixé de règle.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les façades :

- Les façades des constructions ne devront pas rester brutes : sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

Il n'est pas fixé de règle.

3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

3.3 – Plantations

Sans objet.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Voir les dispositions communes en toutes zones.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.5 – Règles relatives au stationnement

Il n'est pas fixé de règle.

6) CLAMART

ZONE UPCI1 : Le Nôtre

Description de la zone :

La zone UPCI1 correspond au secteur Le Nôtre, en cours de renouvellement.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

BAIE PRINCIPALE

Baies destinées à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine (ouvertes ou fermées) de plus de 12m², et les pièces de travail, de bureaux et d'activités (industrielles ou commerciales).

BAIE SECONDAIRE

Baies destinées à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cuisines (ouvertes ou fermées) de moins de 12m², cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

ESPACES VERTS

Définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat avec une épaisseur minimale de 80 cm de substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Les surfaces de type « evergreen », gravillonné, etc. ne sont pas comptabilisées en espaces verts.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			À condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			

	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.
- L'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles *définis en annexe du dossier de PLUi* dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égale ou inférieure à 2 V/m équivalent 900 Mhz sur l'ensemble du territoire de la Commune et à 1 V/m dans un rayon de 100m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

- A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé. Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-4 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies et emprises publiques. En cas de retrait, les constructions devront être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie ou emprise publique.

Dans tous les cas, pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, il est autorisé des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

Les saillies :

- Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 mètre sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 mètres minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40 mètre et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale au-dessus du niveau du sol de la saillie pourra être réduite de 4,30 mètres à 3,50 mètres.
Rappel : pour les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies sur reculement (imposé aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 mètre sur le plan de la façade.

L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit ne sont pas considérées comme des baies.

Les constructions s'implantent sur limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- Le retrait devra être égal par rapport à la limite séparative à :
 - 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales éclairant des pièces principales
 - 6 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces principales
 - 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies
- Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies.

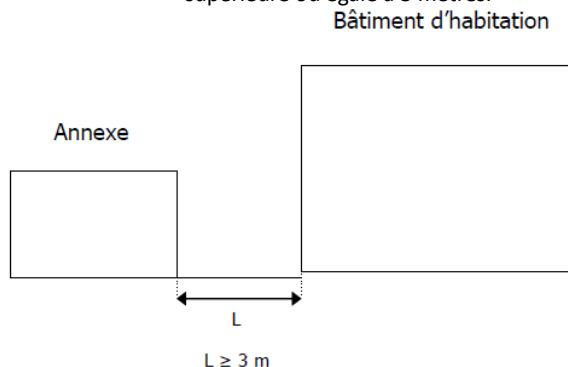
Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Le retrait devra être égal par rapport à la limite séparative à :
 - 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales éclairant des pièces principales
 - 6 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces principales
 - 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies
- Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou d'une annexe à l'habitation dont la hauteur, dans les deux cas visés, ne doit pas excéder 5.50 mètres au niveau de la dalle du plancher en cas de toiture terrasse (hors attique) ou à l'égout du toit et dont l'emprise n'excède pas 15m².

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les bâtiments peuvent être :

- contigus.
- non contigus à condition que :
 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à 6 mètres au minimum.
 - Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.



Nota : La distance se calcule à partir du nu de la façade.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 29 mètres.

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, acrotères, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment...).

Nota : Cette définition prévaut sur celle du Lexique du PLUi.

Dispositions particulières :

- Un dépassement ponctuel de la hauteur des constructions pourra être autorisé pour des raisons urbanistiques, paysagères ou architecturales dans une emprise maximale de 10% de l'unité foncière.
- En cas d'attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum.
- Les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes sont exemptés de cette règle.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux et couleurs :

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.
- Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...
- Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Les percements :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les façades :

- Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.

- Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les toitures :

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Toitures terrasses :

- Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Couvertures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.
- Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

Les clôtures :

Aspect :

- Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.
- Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.
- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

Clôtures sur rue :

- Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré, dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.
- Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.
- Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).
- L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.
- Les murs pleins et grilles festonnées sont autorisés ponctuellement afin de préserver l'intimité et masquer les éléments techniques.

Clôtures implantées sur les limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur.
- Pour les clôtures constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.
- En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.
- Cas particuliers
- Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.
- Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1.20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les éléments techniques :

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Antennes :

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique : elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques :

- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les rampes de parking :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à l'ensemble du projet architectural sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle). Dans ce cas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les descentes d'eaux pluviales :

- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Équipements participant au développement d'énergies renouvelables :

- L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et devront limiter les nuisances sonores. Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Pour tout projet de construction, au moins 20% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts ou paysagers dont au moins 10% devra être traité en pleine terre. Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).
- L'ensemble de ces règles ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

3.2 – Plantations

- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres.
- Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés les plans de zonage 6.1 et 6.7.b.

3.3 – Performance énergétique et environnementale

Dispositions relatives à la performance énergétique

- Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.
- Le recours à la géothermie est autorisé.
- Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).
- Les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées.
- Les toitures-terrasses non accessibles, en dehors des parties réservées aux équipements techniques ou à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent obligatoirement être majoritairement végétalisées.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

- L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

- La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.
- La largeur des voies d'accès desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 3.50 mètres.
- Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m² seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département. Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

4.3 – Règles relatives aux voies créées

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4.5 – Règles relatives à l'assainissement

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

Écoulement des eaux pluviales :

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrières, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...
- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

4.6 – Réseaux divers

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.7 – Entreposage des ordures ménagères

- Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.
- D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.
- L'apport Volontaire est encouragé.

4.8 – Règles relatives au stationnement

Modalités de réalisation :

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

A partir de la création de 3 places de stationnement, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Cette prescription ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Normes de stationnement pour les véhicules :

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement et 2 places pour tout logement $\geq 75\text{m}^2$ SdP. • Logements en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI : • 1 place minimum par logement. • Logements PLAI : pas de place de stationnement exigée
Hébergement	
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Surface de plancher inférieure ou égale à 2000m^2 : <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place pour 100m^2 de la surface de plancher avec un minimum de deux places par commerces • Surface de plancher supérieure à 2000m^2 <ul style="list-style-type: none"> ○ 10 places pour 100m^2 de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur ○ 1 aire de livraison pour 1000m^2 de surface de vente
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.
Autres hébergements touristiques	

AUTRES SECTEURS TERTIAIRE	ACTIVITES SECONDAIRE ET	DES
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • À moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 60 m² de surface de plancher • À plus de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 50 m² de surface de plancher • + 1 aire de livraison de 100m² pour 6000 m² de surface de plancher. 	
Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 100 m² de surface de plancher 	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun 	

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUiF.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

Règle d'arrondi :

Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0,49.

Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0,50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

Dans un périmètre de 500 mètres autour des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation seront d'une place par logement non social et de 0,5 place par logement social.

Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu ci-avant est requis pour chaque logement supplémentaire.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Dispositions particulières :

Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

Normes de stationnement pour les vélos :

Dispositions générales :

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m² pour l'opération d'ensemble. • Pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 3m² par place et 1 place pour 5 logements.
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	Pour une surface supérieure à 500m ² SdP : a minima 1,5m ² pour 500m ² .
Restauration	
Commerce de gros	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	Non réglementé
Autres hébergements touristiques	

AUTRES SECTEURS TERTIAIRE	ACTIVITES SECONDAIRE ET
Bureau	Conformément à la réglementation en vigueur : l'espace dédié possède une superficie représentant 1,5m ² pour 100m ² de SdP
Entrepôt	A minima 1,5m ² pour 1000m ² . On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun

ZONE UPCI2 : Chaumière

Description de la zone :

La zone UPCI2 correspond au secteur de la Chaumière.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

BAIE PRINCIPALE

Baies destinées à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine (ouvertes ou fermées) de plus de 12m², et les pièces de travail, de bureaux et d'activités (industrielles ou commerciales).

BAIE SECONDAIRE

Baies destinées à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cuisines (ouvertes ou fermées) de moins de 12m², cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			

	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues au paragraphe « Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières ».
- Les dépôts à l'air libre excepté ceux autorisés au paragraphe « Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières », les entrepôts, les entreprises de stockage et de cassage de voitures, et la transformation de matériaux de récupération.
- Les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.
- Les dépôts d'hydrocarbures classés autres que les stations de distribution d'essence aux particuliers, les stades autres que d'entraînement et les lieux de spectacles en plein air, les installations recevant du public, dans les parties de la zone où figurent des couloirs affectés à des lignes électriques (voir plan des servitudes d'utilité publique en annexe du dossier).

Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières :

- Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations- service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement,) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.
- L'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe du dossier de PLUi dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égale ou inférieure à 2 V/m équivalent 900 Mhz sur l'ensemble du territoire de la Commune et à 1 V/m dans un rayon de 100m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Rappel :

- Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.
- Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-41 du Code de l'Urbanisme.

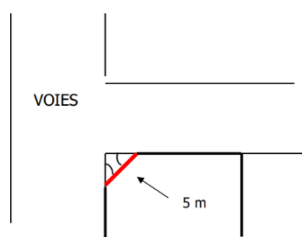
Dispositions générales :

- Pour les voiries :
 - Les constructions devront être implantées soit à l'alignement actuel ou futur de la voie, soit en retrait de 3 mètres minimum.
- Afin de permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.
- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
 - Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
 - Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.
- Pour les constructions neuves, les terrains situés à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation publique supporteront un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur minimum formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Dispositions particulières :

Pour les terrains d'angle et terrains traversants :

- En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.



Saillies

- Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0,80 m sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4,30 m minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40 mètre et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale au-dessus du niveau du sol de la saillie pourra être réduite de 4,30 mètres à 3,50 mètres.
- Les saillies sur reculement (imposées aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1,50 mètre sur le plan de la façade.

L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

- L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.
- Saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit ne sont pas considérées comme des baies.

Dispositions générales :

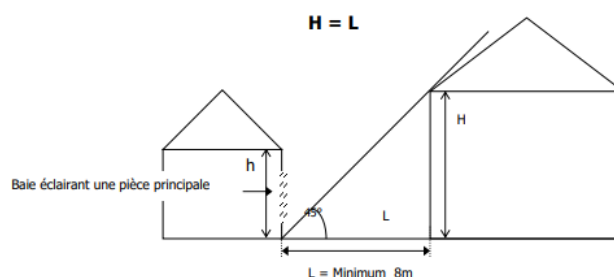
- En cas de retrait des limites, celui-ci devra être égal par rapport à la limite séparative à :
 - 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales
 - 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies. Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies.
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales
 - Se référer au 6.7.d Secteur de plan masse : Chaumière.
- Disposition en limite de la zone U1 :
 - Se référer au 6.7.d Secteur de plan masse : Chaumière.
- Cas particulier :
 - Pour permettre d'harmoniser les façades, celle-ci pourra être implantée sur la limite séparative latérale pour masquer le pignon de l'immeuble contigu.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

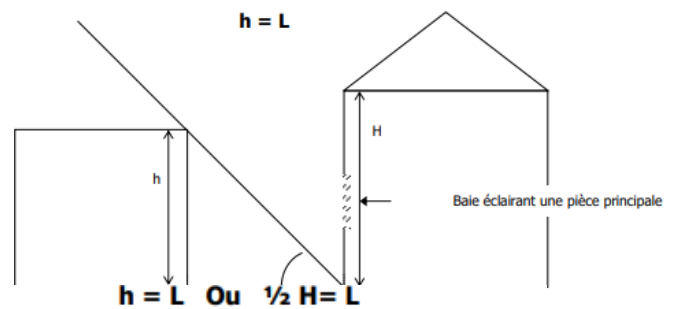
Les bâtiments peuvent être :

- contigus
- non contigus à condition :
 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à :

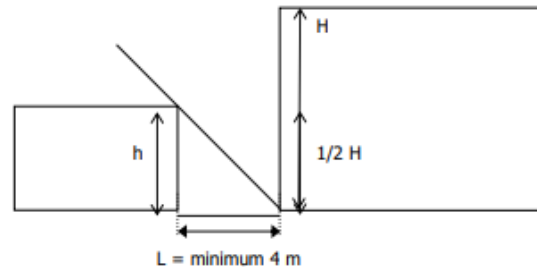
- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si la façade la plus basse comporte des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales ;



- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière ne comporte pas de baies éclairant des pièces principales et que la façade la plus haute en comporte

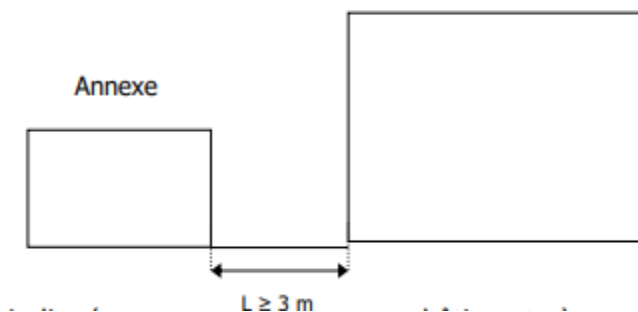


- au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux façades ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales.



- Que la plus courte distance entre ces deux bâtiments soit au moins égale à 4 mètres.
- Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.

Bâtiment d'habitation



- Les retraits sus-indiqués ne s'imposent pas aux bâtiments à construire sur le même terrain qu'une construction faisant déjà l'objet d'un permis de démolir.

Nota : La distance se calcule à partir du nu de la façade.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions résulte des dispositions graphiques figurant au plan masse.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

Compte tenu du plafond de la zone :

- A l'exception des pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, la hauteur maximale des constructions, ne pourra dépasser les indications graphiques figurant au plan masse.

En limite de zone U1 :

- Se référer au 6.7.d Secteur de plan masse : Chaumière

Dispositions générales :

- En cas d'attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum et une hauteur maximum correspondant à l'attique + comble.
- La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, acrotères, cages d'ascenseurs, ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment).
Nota : Cette définition prévaut sur celle du Lexique du PLUi.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux et couleurs :

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.
- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.
- Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...
- Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.
- Une attention particulière est à porter au traitement des matériaux de façade du rez-de-chaussée, qui se trouve en contact direct avec l'espace public.
- Les menuiseries et volets roulants (des baies visibles depuis l'espace public) devront présenter un aspect compatible avec celui des façades. Il sera exigé une intégration esthétique dans les linteaux des blocs abritant les volets roulants.
- Percements : La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Façades :

- Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.
- Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.
- Afin d'animer les façades, un ensemble bâti ayant une façade sur rue d'une longueur supérieure à 20 mètres devra faire apparaître un rythme et une différenciation de son traitement architectural notamment par sa modénature, des retraits ponctuels du nu de sa façade, des changements de dimension ou de rythme de ses ouvertures, la variété colorimétrique ou dans la nature ou le traitement du parement ou ses matériaux.

Toitures :

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Toitures à pan :

- Des adaptations des pentes peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, toiture à faible pente...).

Toitures terrasses :

- Les toitures-terrasses pourront être admises si elles sont justifiées par le parti architectural et à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui garantisse une bonne insertion dans le site et dans l'environnement proche, y compris depuis des points de vue plus éloignés.
- Le revêtement d'étanchéité ne sera pas apparent depuis le domaine public.
- La création de toitures-terrasses peut être refusée si celle-ci a pour conséquence de conduire à dénaturer l'aspect général du projet.
- Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public. Couvertures
- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites. Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

Éléments techniques :

- D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes,..) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Antennes :

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique : elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques :

- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les rampes de parking :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à l'ensemble du projet architectural sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle).
- Dans ce cas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les descentes d'eaux pluviales :

- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Equipements participant au développement d'énergies renouvelables
- L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et devront limiter les nuisances sonores. Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.
- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

Clôtures :

Aspect :

- Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.
- Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.
- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

Clôtures sur rue :

- Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.
- Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.
- Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture). L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue. Les murs pleins sont interdits sauf en cas de conservation et de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.

Clôtures implantées sur les limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2,60 mètres de hauteur.
- Pour les clôtures constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.
- En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Cas particuliers :

- Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.
- Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1,20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- Pour tout projet de construction, 10% minimum de l'unité foncière sera traité en pleine terre.
- Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.

3.2 – Plantations

- Un minimum d'un arbre par tranche de 100 m² de pleine terre sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- Des végétaux bas tels que arbustes, buissons, etc. ou hauts, tels que arbres seront aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².
- Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres.
- Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc...).
- L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris et aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.3 – Performance énergétique et environnementale

- Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.
- Le recours à la géothermie est autorisé. Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).
- Les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées, contribuant à l'objectif de récupération des eaux pluviales.
- Les toitures-terrasses non accessibles, en dehors des parties réservées aux équipements techniques ou à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent obligatoirement être majoritairement végétalisées.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

4.1 – Règles relatives aux accès et voiries

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.
- L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que la nature et de l'intensité du trafic.
- La largeur des voies d'accès, desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 3.50 m. Un seul accès est autorisé tous les 20 mètres de linéaire de façade du terrain.
- Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000 m² seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.
- Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

4.3 – Règles relatives à l'assainissement

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

Écoulement des eaux pluviales :

Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.

- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrières, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation.

- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. D'autre part, il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouage.
- Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

4.4 – Réseaux divers

- Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.
- Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

4.5 – Règles relatives au stationnement

Modalités de réalisation :

- Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.
- Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.
- A partir de la création de 3 places de stationnement, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant.
- Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Normes de stationnement pour les constructions :

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

DESTINATION PROJETEE	NOMBRE DE PLACES REQUISES	
	Stationnement automobile	Stationnement deux roues
<i>Habitation</i>	<p>1 place par logement et 2 places pour tout logement $\geq 75m^2$ SdP.</p> <p>Logements en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI : 1 place minimum par logement.</p> <p>Logements PLAI : pas de place de stationnement exigée.</p>	<p>2 roues non motorisés pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m² pour l'ensemble de l'opération.</p> <p>2 roues motorisés pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 3m² par place et 1 place pour 5 logements.</p>

Commerces artisanat	<u>Surface de plancher \leq 2 000 m²</u>	2 roues non motorisés surface > à 500 m ² de surface de plancher : a minima 1,5 m ² pour 500m ² .
	1 place pour 100 m ² de la surface de plancher avec un minimum de deux places par commerces - 1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente	
et	<u>Surface de plancher > 2 000 m²</u>	
	- 1 place pour 100 m ² de la surface de plancher - 10 places pour 100 m ² de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur - 1 aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente	

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

Règle d'arrondi :

- Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0.49.
- Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0.50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Toute place existante doit être sinon conservée, du moins remplacée, à moins que ne soient respectées les exigences en matière de stationnement pour la création de logements.

Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

Dans un périmètre de 500 mètres autour de la gare et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation seront d'une place par logement non social et de 0,5 place par logement social.

Dispositions particulières :

Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

ZONE UPCI3 : Panorama 1

Description de la zone :

La zone UPCI3 correspond au secteur Panorama 1, en cours de renouvellement.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

BAIE PRINCIPALE

Baies destinées à l'éclairage des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs baies, sera considérée exclusivement comme principale la baie de la plus grande superficie.

On appelle pièces principales, les pièces de logements destinées au séjour, sommeil, cuisine (ouvertes ou fermées) de plus de 12m², et les pièces de travail, de bureaux et d'activités (industrielles ou commerciales).

BAIE SECONDAIRE

Baies destinées à l'éclairage des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des baies principales. On appelle pièces secondaires les pièces autres que les pièces principales notamment les salles d'eau, salles de bains, cuisines (ouvertes ou fermées) de moins de 12m², cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie...

ESPACES VERTS

Définis par des terrains constitués de terre végétale ou substrat avec une épaisseur minimale de 80 cm de substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Les surfaces de type « evergreen », gravillonné, etc. ne sont pas comptabilisées en espaces verts.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			À condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			

	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les exploitations de carrières, les affouillements et les exhaussements de sol nécessitant une autorisation visés à la section III des Chapitres Ier et V du Titre II du livre IV du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les installations classées soumises à autorisation sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (exemples : boulangeries, laveries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-service, chaufferies, climatisations, parcs de stationnement) et qu'elles ne génèrent pas de nuisances et de pollutions les rendant incompatibles avec la vocation de la zone.
- L'implantation d'antennes relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles *définis en annexe du dossier* de PLUi dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égale ou inférieure à 2 V/m équivalent 900 Mhz sur l'ensemble du territoire de la Commune et à 1 V/m dans un rayon de 100m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.
- A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-4 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement soit en retrait des voies.

En cas de retrait, les constructions devront être implantées à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

Dans tous les cas, pour permettre d'harmoniser les façades, dans le cas où une construction voisine existante sur l'unité foncière ou mitoyenne de la construction projetée est implantée en retrait de l'alignement, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même retrait que celui de la construction voisine.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des constructions et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une organisation urbaine particulière.
- Construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

Les saillies :

- Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 mètre sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 mètres minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40 m et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale au-dessus du niveau du sol de la saillie pourra être réduite de 4,30 mètres à 3,50 mètres.
Rappel : pour les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies sur reculement (imposé aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 mètre sur le plan de la façade.

L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable du nu de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit en annexe du règlement ne sont pas considérées comme des baies.

Les constructions s'implantent sur limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- Le retrait devra être égal par rapport à la limite séparative à :
 - 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales éclairant des pièces principales
 - 6 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces principales
 - 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies
- Le retrait est obligatoire en cas de façade comportant des baies.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

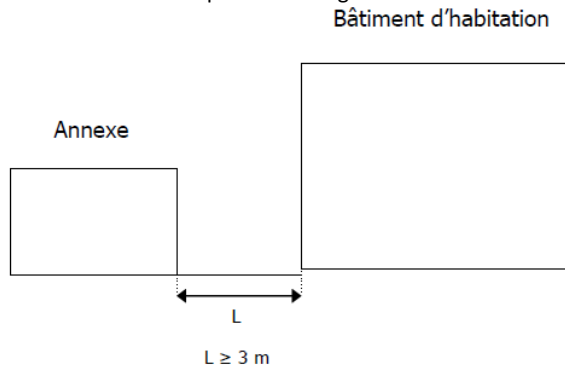
- Le retrait devra être égal par rapport à la limite séparative à :
 - 8 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies principales éclairant des pièces principales
 - 6 mètres au minimum au nu de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces principales
 - 3 mètres au minimum au point le plus défavorable de la façade comportant des baies secondaires éclairant des pièces secondaires ou ne comportant pas de baies
- Toutefois, une implantation sur la ou les limites séparatives est autorisée pour masquer les héberges voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou d'une annexe à l'habitation dont la hauteur, dans les deux cas visés, ne doit pas excéder 5.50 mètres au niveau de la dalle du plancher en cas de toiture terrasse (hors attique) ou à l'égout du toit et dont l'emprise n'excède pas 15m².

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les bâtiments peuvent être :

- contigus.

- non contigus à condition que :
 - que le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égal à 6 mètres au minimum.
 - Dans le cas d'un bâtiment principal et d'une annexe, la distance entre ces deux constructions devra être supérieure ou égale à 3 mètres.



Nota : La distance se calcule à partir du nu de la façade.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser **29 mètres**.

La hauteur s'apprécie hors équipements techniques (cheminées, acrotères, cages d'ascenseurs ou tout autre élément de construction nécessaire au fonctionnement, à l'entretien ou à la sécurité du bâtiment...).

Nota : Cette définition prévaut sur celle du Lexique du PLUi.

Dispositions particulières :

- Un dépassement ponctuel de la hauteur des constructions pourra être autorisé pour des raisons urbanistiques, paysagères ou architecturales dans une emprise maximale de 10% de l'unité foncière.
- En cas d'attique, celui-ci devra présenter un recul de 1,50 mètre minimum.
- Les pylônes, les supports de lignes électriques ou d'antennes sont exemptés de cette règle.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Matériaux et couleurs :

- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits (tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, béton par exemple), ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures de part et d'autre de celles-ci.

- Toute utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite.
- Il est recommandé d'utiliser des matériaux participant à la démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) : matériaux recyclables, matériaux présentant de bonnes qualités d'isolation, ceux permettant les économies d'énergie, etc...
- Les murs séparatifs et les murs aveugles doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des dites façades.

Les percements :

- La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

Les façades :

- Les façades latérales/secondaires et postérieures des constructions doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Les pignons apparents/aveugles doivent être traités avec le même soin que les autres façades, y compris ceux qui sont rendus visibles lors de la démolition.
- Les annexes à la destination principale et les garages doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal, tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les toitures :

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et ainsi s'intégrer dans le respect du paysage urbain, être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles font partie intégrante du projet architectural.

Toitures terrasses :

- Les garde-corps de sécurité des toitures-terrasses doivent être intégrés à la conception de la façade. Ils seront invisibles depuis l'espace public.

Couvertures :

- Les couvertures d'aspect tôle ondulée, polyvinyle, onduline, papier goudronné, fausses tuiles, ciment gris sont interdites.
- Le type de couverture devra s'intégrer dans son environnement urbain.

Les clôtures :

Aspect :

- Les clôtures, bordures, murets de qualité ainsi que leurs éléments constitutifs (balustrades, piliers en ciment moulé, ferronneries...) seront conservés et mis en valeur.
- Les clôtures doivent faire l'objet d'un traitement dans lequel les matériaux et les couleurs sont choisis en fonction de l'esthétique et de l'harmonie avec les clôtures existantes voisines.
- Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.

Clôtures sur rue :

- Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 2 mètres.
- En dehors des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, les clôtures doivent être constituées de dispositifs à claire-voie pourvus d'un soubassement et d'un dispositif ajouré, dans des proportions en harmonie avec les constructions voisines.
- Une exception sera faite pour les portes et portails et les coffrets (boîtiers EDF – GDF, France Telecom...) qui pourront être totalement en partie pleine.
- Les grilles seront de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).
- L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, des matériaux précaires, des canisses est interdit en façade sur rue.

- Les murs pleins et grilles festonnées sont autorisés ponctuellement afin de préserver l'intimité et masquer les éléments techniques.

Clôtures implantées sur les limites séparatives :

- Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2.60 mètres de hauteur.
- Pour les clôtures constituées de murs pleins sur un linéaire supérieur à 20 mètres, celles-ci doivent présenter des variations de matériaux ou être doublées de haies.
- En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.
- Cas particuliers
- Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.
- Quand il y a nécessité de création d'un mur de soutènement, celui-ci peut constituer la partie pleine de la clôture jusqu'à concurrence de 1.20 mètre de hauteur, le reste doit être traité en talus.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif reconnus d'utilité publique, des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour des raisons techniques ou de sécurité.

Les éléments techniques :

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, garde-corps, antennes...) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel ; une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue.

Antennes :

- Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) doivent être intégrées dans la conception des constructions, sauf en cas d'impossibilité technique : elles devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques :

- Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés à la construction principale ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Sauf contrainte technique spécifique, les postes de transformation doivent être intégrés dans le corps de la construction. Les postes de transformation électrique implantés à l'alignement doivent être intégrés architecturalement au site en prenant en compte, en particulier, les matériaux et les couleurs existants sur les constructions environnantes.

Les rampes de parking :

- Les rampes d'accès aux aires de stationnement doivent être intégrées à l'ensemble du projet architectural sauf impossibilité technique (nature du sous-sol, configuration de la parcelle). Dans ce cas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les descentes d'eaux pluviales :

- Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Équipements participant au développement d'énergies renouvelables :

- L'intégration des capteurs solaires sur toitures en pente ou toitures-terrasses doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré. Les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Ils seront placés de préférence sur les pans de toiture non visibles depuis la rue.
- Les pompes à chaleur seront installées de manière la plus discrète possible sur les façades les moins visibles depuis l'espace public, et devront limiter les nuisances sonores. Elles seront masquées par des dispositifs de pare-vue de préférence végétalisés.

- Les citernes de récupération des eaux de pluie ou autres cuves seront enterrées, ou à défaut (impossibilités techniques) installées de manière la plus discrète possible (implantation et teintes et aspect), masquées par un écran naturel de végétation.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES COSNTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Pour tout projet de construction, au moins 20% de la superficie du terrain devra être traitée en espaces verts ou paysagers dont au moins 10% devra être traité en pleine terre.
Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
Les marges de recul doivent être aménagées en espaces à dominante végétale.
- Les espaces minéraux devront favoriser l'infiltration gravitaire des eaux pluviales (graviers, dalles à joints perméables, ou dalles engazonnées, sables, copeaux de bois, enrobés drainants etc ...).
- L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux CINASPIC.

3.2 – Plantations

- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m² de la superficie du terrain sera exigé et choisi parmi des espèces atteignant au moins 4 à 5 mètres à l'âge adulte.
- Les projets de construction devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes ou d'un remplacement lorsque les travaux nécessitent l'abattage d'arbres.
- Toute construction à édifier devra sauvegarder et mettre en valeur les arbres remarquables repérés sur 6.7.d
Secteur de plan masse : Chaumière

3.3 – Performance énergétique et environnementale

Dispositions relatives à la performance énergétique

- Pour les constructions neuves il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.
- Le recours à la géothermie est autorisé.
- Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).
- Les toitures-terrasses devront être prioritairement végétalisées.
- Les toitures-terrasses non accessibles, en dehors des parties réservées aux équipements techniques ou à l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, doivent obligatoirement être majoritairement végétalisées.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

- L'aménagement des accès ne doit présenter aucun risque ni gêne à la circulation générale, notamment du point de vue de la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
- La sécurité doit être appréciée en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

- Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.
- La largeur des voies d'accès desservant plus de deux nouvelles constructions à destination d'habitation ne peut en aucun cas être inférieure à 3.50 m.
- Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m² seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département. Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

4.3 – Règles relatives aux voies créées

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

4.5 – Règles relatives à l'assainissement

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.
- En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

Écoulement des eaux pluviales :

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrières, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...
- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

4.6 – Réseaux divers

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.7 – Entreposage des ordures ménagères

- Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.
- D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.
- L'apport Volontaire est encouragé.

4.8 – Règles relatives au stationnement

Modalités de réalisation :

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès au sous-sol ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir et leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 4 % sauf en cas d'impossibilité technique. Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18%.

A partir de la création de 3 places de stationnement, la totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain sauf impossibilité technique en cas de reconstruction d'un bâtiment déjà existant. Cette prescription ne s'applique pas aux CINASPIC.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre.

Normes de stationnement pour les véhicules :

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none">• 1 place par logement et 2 places pour tout logement $\geq 75\text{m}^2$ SdP.• Logements en accession sociale ou bénéficiant d'un prêt aidé de l'Etat hors PLAI :• 1 place minimum par logement.• Logements PLAI : pas de place de stationnement exigée
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none">• Surface de plancher inférieure ou égale à 2000 m^2 :<ul style="list-style-type: none">○ 1 place pour 100m^2 de la surface de plancher avec un minimum de deux places par commerces• Surface de plancher supérieure à 2000 m^2<ul style="list-style-type: none">○ 10 places pour 100 m^2 de la surface de plancher pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur
Restauration	
Commerce de gros	

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	○ 1 aire de livraison pour 1000 m ² de surface de vente
Cinéma	
Hotels	• 1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • À moins de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 60 m² de surface de plancher • À plus de 500 mètres d'un point de desserte par des lignes de transports collectifs structurantes, une place maximum pour 50 m² de surface de plancher • + 1 aire de livraison de 100m² pour 6000 m² de surface de plancher.
Entrepôt	• 1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun

Les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUiF.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle dont ces établissements sont le plus directement assimilables.

Nota : Sont considérées comme des points de desserte par des lignes de transports collectifs (TC) structurantes les gares desservies par des lignes de RER ou de trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

Règle d'arrondi :

Il sera pris l'unité inférieure jusqu'à l'arrondi de 0.49.

Il sera pris l'unité supérieure à partir de l'arrondi de 0.50.

Chaque emplacement de véhicule doit présenter une accessibilité satisfaisante. Pour toute nouvelle construction (hors extension) il est ainsi exigé de respecter les dimensions minimales ci-après :

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Prescriptions en matière de stationnement pour les deux-roues

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Prescriptions spécifiques en matière de stationnement aux abords des gares et stations de tramway

Dans un rayon de 400 mètres autour des gares et des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination autre que celle de logements et bureaux pourront être divisées par deux.

Dans un périmètre de 500 mètres autour des stations de tramway, les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation seront d'une place par logement non social et de 0,5 place par logement social.

Réhabilitation de bâtiments sans changement d'affectation

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre de logements. Dans le cas contraire, le nombre de places de stationnement prévu à l'article 12-2 est requis pour chaque logement supplémentaire.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Dispositions particulières :

Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

Normes de stationnement pour les vélos :

Dispositions générales :

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none">• Pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 1,5 m² par logement, avec une superficie minimale de 3 m² pour l'opération d'ensemble.• Pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 3m² par place et 1 place pour 5 logements.
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	Pour une surface supérieure à 500m ² SdP : a minima 1,5m ² pour 500m ² .
Restauration	
Commerce de gros	

Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	Non réglementé
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	Conformément à la réglementation en vigueur : l'espace dédié possède une superficie représentant 1,5m ² pour 100m ² de SdP
Entrepôt	A minima 1,5m ² pour 1000m ² . On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun

ZONE UPCI4 : Hunebelle

Description de la zone :

La zone UPCI4 correspond au secteur d'équipements organisé autour de la place Hunebelle, en cours de renouvellement.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- A l'intérieur du périmètre de risques carrières délimité par l'arrêté préfectoral du 7/08/1985, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. L'autorisation peut, si elle est accordée, être subordonnée à des conditions spéciales.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

Elles s'appliquent également vis-à-vis des voiries et emprises futures délimitées par des emplacements réservés au titre des dispositions des articles L151-4 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement actuel ou futur, soit en recul des voies d'au moins 2.50 mètres.

Dispositions particulières :

Terrains d'angle et terrains traversants :

- En cas de terrain d'angle ou de terrain traversant, la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement.
- Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve que la distance par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques ne soit pas diminuée.

Les saillies :

- Les saillies par rapport à l'alignement sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 0.80 mètre sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 4.30 mètres minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement. Toutefois, sous réserve que le trottoir situé au droit de la façade présente une largeur d'au moins 1,40

mètre et qu'aucune plantation ne soit présente sur ce trottoir, la hauteur minimale de la saillie au-dessus du niveau du sol pourra être réduite de 4,30 mètres à 3,50 mètres.

- Rappel : pour les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies sur reculement (imposé aux articles ci-dessus) sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 mètre sur le plan de la façade.
- Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

L'implantation en retrait des constructions s'apprécie au point le plus défavorable de la façade du bâti.

L'implantation s'apprécie hors élément de construction nécessaire à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en recul de ces limites d'au moins 2.50 mètres.

- Les modifications, extensions ou surélévations de bâtiments existants ne respectant pas les prescriptions énoncées ci-dessus, ne sont pas tenues de les respecter sous réserve :
 - que la distance par rapport à la limite séparative ne soit pas diminuée.
 - que les vues éclairant des pièces principales respectent les distances réglementaires par rapport aux limites séparatives.
- **Les saillies :**
 - Les saillies sont acceptées pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, et ce dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.
 - En cas d'implantation en limite séparative, les saillies sont acceptées dans les limites de l'assiette foncière.
- Sur un terrain comprenant un élément de patrimoine remarquable figurant au PLUi, l'implantation sur limite séparative est interdite.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale des nouvelles constructions ne dépassera pas la hauteur maximale des constructions existantes.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Il n'est pas fixé de règle.

3.3 – Plantations

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

Rappel : tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise un titre justifiant une servitude de passage suffisante conformément à l'article 682 du Code Civil.

4.1 – Règles relatives aux accès et voiries

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie carrossable publique ou privée, éventuellement d'une servitude de passage, en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les entrées/sorties de parking doivent s'effectuer, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire, et les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1000m² seront créés, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les accès devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

4.3 – Règles relatives à l'assainissement

En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

Eaux usées :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- L'évacuation des eaux usées industrielles et autres fluides dans le réseau public est subordonnée à un pré-traitement défini par un arrêté d'autorisation de déversement.

Écoulement des eaux pluviales :

- Pour tout projet seront étudiées en amont les possibilités de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau public.
- Les aménagements réalisés sur le terrain hors de l'emprise au sol des bâtiments ne doivent pas accentuer les rejets d'eaux pluviales.
- En dehors des périmètres de carrière, la gestion des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre. Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, fossés, bassins d'infiltration pluviale dans le but de limiter les risques d'inondation...
- A l'intérieur d'un terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Il est recommandé – pour les eaux pluviales - d'installer un réseau séparatif double qui permettra de rejeter dans la

nature, d'une part, les eaux de toiture directement, et d'autre part, les eaux de voirie après déshuilage et débouillage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.

- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

4.4 – Réseaux divers

Lorsque les lignes publiques électriques ou de téléphone sont enterrées, leurs raccordements correspondants, sur les parcelles privées, doivent l'être également. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunication en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété publique/privée.

Toute construction ou extension de réseaux électriques de distribution publique HTA et BT, doit faire l'objet d'une demande d'alimentation au réseau d'électricité, auprès de ERDF, complétée par une appréciation de la puissance de raccordement nécessaire. D'autre part, la technique discrète (en souterrain ou posé en façade pour la basse tension) sera privilégiée chaque fois qu'il n'y aura pas d'impossibilité technique.

4.5 – Entreposage des ordures ménagères

- Pour les opérations de plus de 3 logements, un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets permettant le tri sélectif. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et seront facilement accessibles depuis le domaine public.
- D'autre part, les dispositifs destinés au ramassage des déchets par tri sélectif et les locaux poubelles doivent être couverts ou enfouis.

4.6 – Règles relatives au stationnement

Modalités de réalisation :

Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

Normes de stationnement pour les constructions :

Les besoins en stationnement pour les véhicules motorisés et non motorisés étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, les places de stationnement seront calculées suivant la nature et la situation de la construction et la polyvalence éventuelle d'utilisation de ces aires, en compatibilité avec les prescriptions du PDUIF.

Prescriptions en matière de stationnement pour les deux roues

Les emplacements pour les deux-roues motorisés doivent être aisément accessibles.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée(s) du bâtiment. Il peut être constitué de plusieurs emplacements.

Dans le cas où les surfaces destinées aux vélos ne se situent pas au rez-de-chaussée, il devra être prévu un trottoir réservé aux cycles pour accéder au rez-de-chaussée.

L'usage du local doit être strictement limité aux vélos.

Prescriptions en matière de stationnement pour les véhicules électriques et hybrides

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-3 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux dispositions de l'article R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation.

Normes de stationnement des automobiles pour les changements de destination et suppression d'emplacements existants :

Changement de destination

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

Suppression d'emplacements existants

Lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la construction nouvelle.

Dispositions particulières :

Impossibilité de répondre aux obligations de création de places de stationnement

Selon les dispositions de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de création d'aires de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou patrimoniales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit :

- de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Les parcs publics ou privés visés ci-dessus devront être situés dans un environnement immédiat de l'opération.

ZONE UPCL6a « Entrée de ville avenue Général de Gaulle »

Description de la zone :

La zone UPCL6a correspond au secteur **situé entre la rue du Bois et l'avenue du Général de Gaulle**.

L'autorisation d'urbanisme s'applique au sein du périmètre de la zone de projet.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.7.f - Entrée de ville avenue Général de Gaulle.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1 Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les constructions de superstructure à destination exclusive de stationnement.
- Le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaire RDC actif » ou « linéaire logistique » sur le plan de zonage général est interdit. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (patios, puits de lumière, ...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- L'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, est autorisé à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les constructions en superstructures devront être implantées dans les aires constructibles telles que définies au document graphique (6.7.f Secteur de plan masse : Entrée de ville avenue Général de Gaulle).
- Des constructions de type annexe et les constructions d'accompagnement des jardins publics ou privés (kiosque, tonnelle, pergola, abri de jardin, local technique, élément décoratif...) et des couvertures de rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains pourront cependant être implantées dans ces jardins, en dehors des aires constructibles.
- Les sous-sols pourront être construits, sous les espaces privés, au-delà des aires constructibles.

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement est définie par le document graphique (6.7.f Secteur de plan masse : Entrée de ville avenue Général de Gaulle).

Concernant les saillies, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le document graphique (6.7.f Secteur de plan masse : Entrée de ville avenue Général de Gaulle).

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas règlementée.

2.4 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est définie par le document graphique (6.7.f Secteur de plan masse : Entrée de ville avenue Général de Gaulle).

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- Les hauteurs maximales des constructions sont définies par le document graphique (6.7.f Secteur de plan masse : Entrée de ville avenue Général de Gaulle).

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Espaces de pleine terre :

- Une part de 15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

3.2 – Plantations

Dispositions générales :

- La totalité de la superficie des espaces verts de pleine terre devra être végétalisée.
- Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche complète de 100 m².
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :
 - ✓ 1 arbre de grand développement,
 - ✓ ou 2 arbres de moyen développement,
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 99m², il est exigé :
 - ✓ 1 arbre de moyen développement,
 - ✓ ou 2 arbustes
- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50 m², il est exigé :
 - ✓ 1 arbuste

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux constructions.
- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o Une performance énergétique ;
 - o Un impact environnemental positif ;
 - o Une pérennité de la solution retenue.

ZONE UPCL6b « Entrée de ville Bretelle sud »

Description de la zone :

- La zone UPCL5b correspond au secteur situé entre la rue du Bois et la Bretelle sud RD906.
- L'autorisation d'urbanisme s'applique au sein du périmètre de la zone de projet.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.7.e - Entrée de ville Bretelle sud.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1 Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les constructions de superstructure à destination exclusive de stationnement.
- Le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaire RDC actif » ou « linéaire logistique » sur le plan de zonage général est interdit. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (patios, puits de lumière, ...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- L'aménagement des installations classés pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, est autorisé à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les constructions en superstructures devront être implantées dans les aires constructibles telles que définies au 6.7.e Secteur de plan masse : Entrée de ville Bretelle sud
- Des constructions de type annexe et les constructions d'accompagnement des jardins publics ou privés (kiosque, tonnelle, pergola, abri de jardin, local technique, élément décoratif...) et des couvertures de rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains pourront cependant être implantées dans ces jardins, en dehors des aires constructibles.
- Les sous-sols pourront être construits, sous les espaces privés, au-delà des aires constructibles.

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

L'implantation des constructions par rapport à l'alignement est définie par le 6.7.e Secteur de plan masse : Entrée de ville Bretelle sud.

Concernant les saillies, il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le 6.7.e Secteur de plan masse : Entrée de ville Bretelle sud.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas réglementée.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie par le 6.7.e Secteur de plan masse : Entrée de ville Bretelle sud .

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

Les hauteurs maximales des constructions sont définies par le 6.7.e Secteur de plan masse : Entrée de ville Bretelle sud

.6 - Qualités urbaines et architecturales

Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES COSNTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Espaces de pleine terre :

- Une part de 15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

3.2 – Plantations

Dispositions générales :

- La totalité de la superficie des espaces verts de pleine terre devra être végétalisée.
- Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche complète de 100 m².
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :
 - ✓ 1 arbre de grand développement,
 - ✓ ou 2 arbres de moyen développement,
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 99m², il est exigé :
 - ✓ 1 arbre de moyen développement,
 - ✓ ou 2 arbustes
- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50 m², il est exigé :
 - ✓ 1 arbuste

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux constructions.
- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
 - o Une performance énergétique ;
 - o Un impact environnemental positif ;
 - o Une pérennité de la solution retenue.

7) FONTENAY-AUX-ROSES

ZONE UPFar1 : Les Paradis

Description de la zone :

La zone UPFar1 correspond au secteur de renouvellement urbain du quartier de grands ensembles Blagis. Essentiellement à vocation d'habitat, ce quartier peut néanmoins accueillir quelques équipements, commerces, activités, etc. de proximité.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Excepté si elles les constructions sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRIQUES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles et de déchets, les entreprises de casse de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.
- Les exploitations de carrières, les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition :
 - que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.
- L'implantation d'antennes-relais de téléphonie mobile dans les périmètres sensibles définis en annexe du PLUi dès lors que l'intensité maximale du champ électrique au droit des vues des établissements ou des espaces ouverts concernés sera et demeurera égal ou inférieur à 2V/m équivalent 900 MHz sur l'ensemble du territoire de la commune et à 1V/m dans un rayon de 100 m autour des établissements publics et ceux recevant des enfants.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques, soit en retrait.

En cas de retrait, les constructions seront implantées à **2 mètres** minimum de l'alignement actuel ou futur de la voie.

En cas de retrait, la marge de recul sera traitée en espace vert paysager hormis les accès piétons et voirie.

Les saillies sur alignement des voies publiques ouvertes à la circulation sont autorisées, à condition qu'elles n'avancent pas plus de 0,80 mètre et qu'elles soient situées à 3,50 mètres au moins au-dessus du niveau de sol mesuré à l'alignement.

Les saillies sur la marge de reculement sont autorisées à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1,50 mètre sur le plan de la façade et qu'elles soient situées à 3,50 mètres minimum au-dessus du niveau du sol mesuré à l'alignement.

Concernant les saillies sur le domaine public départemental, les dispositions applicables sont définies au titre I du règlement de la voirie départementale approuvé le 15 décembre 1994.

Dispositions particulières :

Une implantation différente des dispositions générales est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants :

- lorsque l'environnement ou l'expression architecturale le justifie ou bien pour permettre une animation et un rythme de la façade.
- si la construction assure la continuité de volume avec un bâtiment voisin existant (hormis les annexes) en bon état et implanté en recul par rapport à l'alignement, et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.
- pour adapter la construction à la trame parcellaire ou à la configuration de la parcelle.
- pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, si elle est nécessaire à leur préservation.

Dans le cas de constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de 2 voies carrossables supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Toutefois, ce pan coupé peut ne pas être exigé si le projet justifie des considérations d'harmonisation avec les autres angles d'un carrefour ou d'un nouvel aménagement de l'espace public, ou des considérations de lisibilité.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions générales, son extension et sa surélévation dans le prolongement des murs existants, sont admises dans la mesure où elles n'aggravent pas l'emprise au sol dans la bande de retrait et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites.

Les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives ne comportent pas de baies.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade aux limites séparatives doit être :

- au moins égale à 8 mètres en cas de baie de pièce principale
- au moins égale à 3 mètres dans les autres cas..

Dispositions particulières :

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle les éléments de modénature de façade ou de toiture ponctuels tels que :

- les éléments de modénature, marquises, débords de toiture,
- en cas de travaux sur des bâtiments existants, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 0,30 mètre d'épaisseur,
- Les parties enterrées des constructions,
- Les rampes d'accès de garage,
- Les perrons et escaliers d'accès.

Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus lorsque les propriétaires voisins par acte authentique et transcrit s'obligent réciproquement à créer une servitude dite de "cour commune", propre à respecter les règles ci-dessus.

Dans le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions générales, son extension et sa surélévation dans le prolongement des murs existants, sont admises dans la mesure où elles n'aggravent pas l'emprise au sol dans la bande de retrait et à condition que cette implantation assure une meilleure intégration de la construction dans le paysage urbain qu'une implantation à l'alignement.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

Excepté les prescriptions graphiques reportées sur le Plan des indices, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder : **27 mètres** de hauteur totale.

Dans l'ensemble de la zone, un dépassement ponctuel de la hauteur maximale autorisée pourra être permis afin d'organiser une composition harmonieuse du front urbain au moyen d'un épannelage sur le dernier niveau de la construction d'une hauteur maximale de 3 mètres supplémentaire par rapport à la hauteur maximale autorisée.

La surface autorisée pour réaliser l'épannelage ne pourra dépasser 40% de la surface de la toiture de la construction.

Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 mètres mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1a, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou 8 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux ouvrages techniques d'intérêt public.

Les constructions sur toiture-terrasse peuvent dépasser le plafond imposé à condition :

- qu'elles ne dépassent pas une hauteur de 1 mètre,
- qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur,

- qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des machineries d'ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminées et les capteurs d'énergie.
- Dans la bande de transition de hauteurs, la construction pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une construction existante en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les héberges voisines.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

- Les bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- L'architecture des constructions devra assurer leur insertion dans l'environnement urbain proche et lointain.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent bénéficier d'une intégration paysagère optimale.

Les façades :

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.
- Pour les constructions existantes, les éléments d'ornementation existants (modénatures, corniches, volets, persiennes) devront dans la mesure du possible être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.
- Les pignons devront être traités en harmonie avec la façade tant au point de vue des matériaux que des modénatures ou percements éventuels.
- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture fontenaisienne. A titre d'exemple, en façade, les matériaux d'aspect suivant sont à privilégier : la pierre meulière, l'enduit gratté et taloché, et la pierre de taille plus spécifiquement dans les secteurs du centre-ville et les entrées de ville.

Les toitures :

- En cas de nouvelles constructions, extensions et surélévations, les toitures terrasses non accessibles devront être végétalisées, sauf en cas d'impossibilité technique ou d'implantation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- Sont interdites les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné.
- L'utilisation de matériaux d'aspect bac acier est interdite pour les toitures d'habitation.
- Les couvertures des constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.
- Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes, de qualité, conservant une stabilité dans le temps, parmi les matériaux les plus utilisés dans l'architecture fontenaisienne. A titre d'exemple, pour les toitures à pentes : la tuile et le zinc.

Les clôtures :

Clôtures sur rue :

- Les clôtures sur les voies publiques adjacentes existantes ou projetées ne doivent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 mètre. Elles pourront être surmontées d'un dispositif ajouré sur au moins 50 % de la surface. Il est recommandé de doubler les clôtures de haies végétales constituées d'essences locales.
- La hauteur totale du mur plein et de la partie ajourée ne pourra être supérieure à 2 mètres sauf pour les piliers de portail d'entrée et les coffrets (boîtiers EDF-GDF, coffrets de télécommunication...) où il sera admis une hauteur de 2,20 m et pourront être totalement en partie pleine sur une longueur maximum de 1,50 mètre.

Clôtures en limites séparatives :

- La hauteur des clôtures sur les limites séparatives ne peut excéder 2,60 mètres.

- Les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune.

Cas particuliers :

- Lors de la modification partielle d'une clôture existante d'une hauteur supérieure à 2 mètres, sa reconstitution à sa hauteur initiale pourra être admise.
- Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Façades commerciales :

- Il est recommandé que le traitement des façades soit assuré sous réserve du respect des dispositions suivantes :
 - les devantures devront s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné,
 - les percements de vitrines ne peuvent dépasser les limites des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Divers :

- Les ventilations des sous-sols devront s'harmoniser avec le reste de la construction tant pour ce qui est de leur situation et de leur volume que les matériaux dont elles sont constituées.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en pleine terre.

Dispositions particulières :

- En cas de nouveaux travaux sur des constructions existantes, édifiées de façon régulière et avant la date d'approbation du PLUi, et ne respectant pas les dispositions générales de l'article 3.1, il ne sera pas appliqué ces règles. Le projet devra toutefois prévoir une augmentation de la surface des espaces verts.
- Il n'est pas fixé de règle pour les projets d'équipements d'intérêt collectif et les services publics lorsqu'ils requièrent des espaces libres non plantés. Toutefois, ces espaces doivent être traités dans le sens d'une perméabilisation maximale des sols.

3.2 – Mise en valeur écologique et paysagère des espaces libres

Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant, en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins, et la végétalisation des fonds de parcelles.

Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes.

Les plantations doivent être composées d'essences locales, limitant les besoins en eau.

Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage...) aux bitumes et enrobés.

3.3 – Performance énergétique et environnementale

Dispositions relatives à la performance énergétique

- Les nouvelles constructions supérieures à 1 000m² de surface de plancher doivent présenter un mode de production de chaleur collectif.

- Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à l'intérieur des marges de recul et de retrait imposées le cas échéant par rapport aux emprises publiques, voies et limites séparatives, à la condition qu'ils n'excèdent pas 30 cm de profondeur par rapport au nu de la façade.
- Pour les nouvelles constructions et les constructions existantes, l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable est autorisée au-delà de la hauteur maximale autorisée dans la zone, à la condition qu'ils n'excèdent pas 1m.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour être constructible, une unité foncière doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de cette voie ne peut être inférieure à 3.50 m.

L'accessibilité se fait :

- soit directement,
- soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé physiquement, sur fond voisin.

La largeur de cet accès peut être inférieure à 3,50 mètres en cas d'extension d'une construction existante et à condition de ne pas créer un nouveau logement.

En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 m de façade par unité foncière.

Toutefois, pour les voies départementales, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade par unité foncière, sous réserve de l'appréciation par le Département des conditions spécifiques.

Les places de stationnement réalisées au-delà de la marge de reculement ou à l'alignement d'une voie publique devront être desservies à partir de l'intérieur de la propriété et non par accès direct sur la voie.

4.2 – Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Toute construction supérieure à 200m² de surface de plancher doit être pourvue d'un local spécialisé, clos, ventilé, avec un sol et des parois revêtus de matériaux imperméables et imputrescibles, destiné au stockage des déchets. Pour celle destinée à l'habitation, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des encombrants.

Tout projet comportant plusieurs bâtiments sur une même unité foncière peut prévoir un local commun à ces bâtiments.

Les conteneurs en attente de la collecte doivent pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

4.4 – Règles relatives à l'assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, conformément au règlement d'assainissement.

Les dispositifs d'assainissement individuel sont interdits.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts : un branchement pour les eaux usées domestiques et un branchement pour les eaux usées non domestiques.

Il peut être exigé qu'un dispositif d'obturation permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel, soit placé sur le branchement des eaux usées non domestiques afin de protéger le réseau public en cas de pollution.

En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées.

4.5 – Conditions pour la gestion des eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Hors secteur soumis au risque lié à la présence d'anciennes carrières, et zone soumise à un aléa fort de retrait gonflement des argiles, les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle si le sous-sol le permet. Ainsi, tout rejet en milieu naturel direct doit être privilégié au même titre que l'infiltration au plus près de la source (point de chute sur le sol) sur les parties de terrain d'espaces verts de pleine terre.

Cette gestion pourra se faire au moyen de noues, tranchées ou bassins d'infiltration pluviale, cuve de stockage et réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage ou pour le lavage des espaces extérieurs.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales sera rejeté dans le réseau d'assainissement. En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public de collecte, les dispositifs réalisés doivent être tels qu'ils :

- Garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau conformément au règlement d'assainissement ;
- Assurent le respect des normes de rejet fixées par l'autorité compétente (2l/ha/s pour une pluie d'occurrence décennale).

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues de ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

En cas de branchement au réseau départemental d'assainissement, les prescriptions du règlement du service départemental d'assainissement en vigueur devront être respectées. Ce dernier prévoit notamment de gérer les eaux de ruissellement à la parcelle sans raccordement au réseau public, et, lorsque cela est impossible, d'autoriser par dérogation du Département leur raccordement à débit régulier. Il prévoit également les règles et les conditions de mise en œuvre des ouvrages de gestion des eaux de pluie et leurs caractéristiques.

4.6 – Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

4.7 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doivent être assurés en dehors des voies publiques.

Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles qui s'appliquent aux établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminée en appliquant à chacune d'entre elles la norme qui lui est propre.

Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique et pour l'habitat individuel.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

A partir de la création de 10 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit.

Pour les constructions individuelles, cette prescription s'appliquera à partir de la création de 4 places de stationnement.

Par ailleurs, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La suppression de places de stationnement existantes est autorisée uniquement si le nombre total de places répond à minima à la norme de plancher, telle que définie ci-dessous, nécessaire au projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none">• Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :<ul style="list-style-type: none">○ Il ne peut être exigé plus d'1 place de stationnement par logement• Au-delà de ce périmètre, il est demandé pour les constructions nouvelles :<ul style="list-style-type: none">○ 1 place de stationnement par logement de moins 60 m² de surface de plancher,○ 2 places de stationnement pour les logements de 60 m² à 120 m² de surface de plancher○ 3 places de stationnement pour les logements au-delà de 120 m² <p>Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none">• Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :<ul style="list-style-type: none">○ Il ne peut être exigé plus de 0,5 place de stationnement par logement• Au-delà de ce périmètre, pour les constructions nouvelles :<ul style="list-style-type: none">○ Il ne peut être exigé plus de 1 place de stationnement par logement
Hébergement	<ul style="list-style-type: none">• 1 place pour 5 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	

Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les locaux commerciaux et artisanaux compris entre 500 m² et 2000 m², il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde au minimum à 60 % de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places. • Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 2000 m², il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde au minimum à 100 % de la surface de plancher de la construction + 1 aire de livraison.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour 2 chambres.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre : <ul style="list-style-type: none"> ○ Il est exigé un maximum d'1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher ○ Au-delà de ce périmètre, il exigé un maximum d'1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. • Pour les immeubles de bureaux, il est exigé une place de livraison à partir de 10 000m² de surface de plancher.
Entrepôt	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<p>Deux roues non motorisées et poussettes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les bâtiments à usage principal d'habitation comportant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² pour l'ensemble de l'opération. • <p>Deux roues motorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les bâtiments à usage principal d'habitation comportant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,5m² par logement.
Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • Non réglementé
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	

Artisanat et commerce de détail	<p>Deux roues non motorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les constructions comprenant une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • Non règlementé.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<p>Deux roues non motorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'espace deux roues devra comporter une superficie de 1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher.
Entrepôt	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Pour le stationnement des deux-roues non motorisées au sein des établissements scolaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ; • Pour les collèges et les lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves ; • Pour les universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants. <p>Pour le stationnement des deux-roues non motorisées au sein des autres équipements publics : il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins</p> <p>Pour les autres sous-destinations : non règlementé</p>

Dispositions particulières :

- Changement de destination : Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiments à usage autre que d'habitation, il sera exigé le nombre de places de stationnement nécessaires aux besoins nouveaux induits par l'opération.
- Extensions, surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi : Pour toute extension de moins de 40 m² de surface de plancher d'un bâtiment à usage d'habitation, ne créant pas de logement supplémentaire, aucune place de stationnement ne sera exigée, si la totalité des extensions successives n'excède pas un total de 40 m² à compter de la date d'approbation du PLUi.
- Réhabilitation de bâtiments sans changement de destination : Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas de d'augmentation du nombre des logements ou bien de besoins nouveaux induits par l'opération.
- Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas de d'augmentation du nombre des logements ou bien de besoins nouveaux induits par l'opération.

ZONE UPFar2 : Ilot Lombart

Description de la zone :

La zone UPFar2 est une zone urbaine correspondant au site de l'angle Avenue Lombart-Rue des Potiers comprenant les parcelles situées le long de ces deux voies.

Elle est vouée à la réalisation d'un programme de logements collectifs, d'équipements publics et au développement des espaces verts existants, dont le square des Anciens combattants et la Roseraie. Cette zone doit permettre la transformation et l'intensification des usages de ce secteur.

Dispositions transversales :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Ilot Lombart.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux);
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;

Les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Restauration			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Commerce de gros			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
	Exploitation agricole			

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation forestière			
--	-------------------------	--	--	--

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- **Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme) :**
Il doit être prévu un minimum de 25% de la surface de plancher de chaque opération d'aménagement ou de constructions, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m² de surface de plancher ou la création de plus de 15 logements, destiné à des logements de type T4 et plus.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Dispositions particulières :

- La disposition générale ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et les services publics, qui peuvent être implantés en limite des voies publiques ou privées ou des emprises publiques, existantes ou à créer, ou avec un retrait conforme à la disposition générale.

En cas d'implantation en recul :

- En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à la disposition générale du présent article, les saillies sont autorisées à compter du deuxième niveau de plancher en superstructure. Leur profondeur ne peut excéder 2 mètres.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant ou non des ouvertures créant des vues, à la limite de propriété doit au moins être égale à 3 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant ou non des ouvertures créant des vues, à la limite de propriété doit au moins être égale à 3 mètres.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, la distance de retrait entre deux constructions est mesurée en tous points de l'ensemble des façades des deux constructions.
- Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :
 - 8 mètres, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*.
 - 4 mètres, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent pas d'éléments *créant des vues*.
- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public ;

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **40 %** maximum de la superficie totale du terrain

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- L'emprise au sol des constructions d'une opération mixte incluant un équipement d'intérêt collectif est limitée à 55% maximum de la superficie totale du terrain.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions est limitée à **21 mètres** à l'acrotère.

Dispositions particulières :

- Sur les zones repérées au plan de zonage, un dépassement exceptionnel par zone est autorisé jusqu'à 26 mètres et 40% de la toiture.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- Compte tenu de la proximité de monuments ou sites inscrits ou classés, les constructions nouvelles doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains locaux.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les façades :

- Les façades des constructions ne devront pas rester brutes : sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les toitures :

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. Les édicules techniques doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à une fois et demie leur hauteur.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 30% de sa superficie, dont la moitié en pleine terre. Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.
- Coefficients de pondération :
 - Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
 - Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure à 0,60 m : coefficient : 0,80
 - Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,30 m et inférieure ou égale à 0,60 m : coefficient : 0,30
 - Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,30 m ; Murs végétalisés : coefficient : 0,10.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.

- Les espaces se trouvant entre la façade de la construction et le domaine public routier, à l'exception des accès automobiles, sont traités en pleine terre et plantés d'arbustes ou de haies vive.

3.2 – Plantations

- Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface restante libre. Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.

4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

Non réglementé.

4.3 – Règles relatives aux voies créées

Non réglementé.

4.6 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destinations / destinations	sous	Normes de stationnement
HABITATION		

Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement en accession libre • 0,5 place par logement aidé • 1 m²/logement pour les deux-roues
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les bâtiments comportant des commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 3000 m², il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement pour 100 m² SDPC • Pour les bâtiments comportant des commerces d'une surface de plancher supérieure à 3000 m², il sera exigé un minimum de 1 place pour 20 m² SDPC, sans pouvoir dépasser 1 place pour 10 m² SDPC.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC • 2% de la surface de stationnement réalisée seront réservés aux deux roues
Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> • Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Hotels	
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC • 2% de la surface de stationnement réalisée seront réservés aux deux roues
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Des besoins créés par l'équipement • De ses jours et heures de fréquentation • Des possibilités de stationnement existantes à proximité • De la desserte en transports en commun

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. L'ensemble des stationnements dédiés aux vélos doivent être situés en rez-de-chaussée des constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des usagers du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 mètres d'une entrée principale du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022).

ZONE UPFar3 : Panorama

Description de la zone :

La zone UPFar3 est une zone urbaine correspondant au site du Laboratoire Centrale Industrie Electrique.

Elle est vouée à la réalisation d'un programme de logements collectifs comprenant du logement privé et une part de logement locatif social, un établissement de santé et des locaux commerciaux et d'activités. Cette zone doit permettre la transformation et l'intensification des usages du secteur.

Dispositions transversales :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Panorama.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Notion d'ouvertures créant des vues directes :

Sont considérés comme des éléments constituant des vues directes, les ouvertures en façade assurant l'éclairage des locaux situés à l'intérieur des constructions et en particulier :

- les fenêtres ;
- les portes fenêtres ;
- les lucarnes ;
- les châssis de toit (type Velux);
- les balcons, les loggias, les terrasses de plus de 0,60 de hauteur par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues directes :

- les ouvertures en sous-sol ;
- les ouvertures placées à plus de 1,90 mètres du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- les portes pleines ;
- les châssis fixes et verre translucide ;
- les pavés de verre ;

Les ouvertures en façade des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement ; une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Restauration			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
	Exploitation agricole			

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation forestière			
--	-------------------------	--	--	--

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

1-2- Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent. Dans le périmètre identifié sur le plan des périmètres de mixité sociale, tout projet de construction neuve ou de changement de destination en vue de la réalisation d'un programme de logements doit prévoir d'affecter le pourcentage minimum aux catégories de logements définies par ce plan des périmètres de mixité sociale.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- Terrains traversants et terrains d'angles : la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques s'appliquera sur chaque alignement.

Dispositions particulières :

- La disposition générale ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publiques, qui peuvent être implantés en limite des voies publiques ou privées ou des emprises publiques, existantes ou à créer, ou avec un retrait conforme à la disposition générale.

En cas d'implantation en recul :

- En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à la disposition générale du présent article, les saillies sont autorisées à compter du deuxième niveau de plancher en superstructure. Leur profondeur ne peut excéder 2 mètres.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant ou non des ouvertures créant des vues, à la limite de propriété doit au moins être égale à 4 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de terrain.

En cas d'implantation en retrait :

- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant ou non des ouvertures créant des vues, à la limite de propriété doit au moins être égale à 4 mètres.

Dispositions particulières :

- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics hormis pour les sous-destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public peuvent être implantés en limite séparative latérale ou de fond de terrain si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures créant des vues à moins de 2,60 mètres au-dessus de chaque plancher. Si elles s'implantent en retrait, ce retrait doit être au moins égal, en tout point de la façade, à la moitié de la hauteur du bâtiment.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, la distance de retrait entre deux constructions est mesurée en tous points de l'ensemble des façades des deux constructions.
- Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :
 - 4 mètres, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments *créant des vues*.
 - 4 mètres, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent pas d'éléments *créant des vues*.
- Il n'est pas fixé de règle de retrait :
 - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % maximum de la superficie totale du terrain

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions est limitée à 22 mètres à l'acrotère

Dispositions particulières :

- Sur les zones repérées au plan de zonage, un dépassement exceptionnel par zone est autorisé jusqu'à 26 mètres et 40% de la toiture.
- Au sein du secteur de hauteur spécifique identifié au plan de zonage, une émergence est autorisée jusqu'à 31 mètres.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- Compte tenu de la proximité de monuments ou sites inscrits ou classés, les constructions nouvelles doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains locaux.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les façades :

- Les façades des constructions ne devront pas rester brutes : sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les toitures :

- Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leur forme, leur couleur ou leur matériau. Les édicules techniques doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à une fois et demie leur hauteur.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Le terrain du projet devra être traité, pour 16% de sa superficie, en espace de pleine terre.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics hormis pour les sous destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Les espaces se trouvant entre la façade de la construction et le domaine public routier, à l'exception des accès automobiles, sont traités en pleine terre et plantés d'arbustes ou de haies vives.

3.2 – Plantations

- Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface restante libre. Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes 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.

4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

Non réglementé.

4.3 – Règles relatives aux voies créées

Non réglementé.

4.6 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Dispositions générales :

- Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.
- Les stationnements seront réalisés librement dans le respect des dispositions relative à l'emprise au sol.
- Les parkings silos sont autorisés.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none">• 1 place par logement en accession libre• 0,5 place par logement aidé• 1 m²/logement pour les deux-roues

Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> Pour les bâtiments comportant des commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 3000 m², il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement pour 100 m² SDPC Pour les bâtiments comportant des commerces d'une surface de plancher supérieure à 3000 m², il sera exigé un minimum de 1 place pour 20 m² SDPC, sans pouvoir dépasser 1 place pour 10 m² SDPC.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC 2% de la surface de stationnement réalisée seront réservés aux deux roues
Cinéma	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Hotels	
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC 2% de la surface de stationnement réalisée seront réservés aux deux roues
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte :</p> <ul style="list-style-type: none"> Des besoins créés par l'équipement De ses jours et heures de fréquentation Des possibilités de stationnement existantes à proximité De la desserte en transports en commun

Dispositions pour les vélos :

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.
- Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble d'habitations. L'ensemble des stationnements dédiés aux vélos doivent être situés en rez-de-chaussée des constructions.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).
- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5m² minimum, hors espace de dégagement.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des usagers du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

Les espaces de stationnement extérieurs destinés aux usagers des services publics et à la clientèle des ensembles commerciaux et des établissements cinématographiques doivent se situer à moins de 50 m d'une entrée principale du bâtiment. (Art. 3 de l'arrêté du 30 juin 2022).

8) LE PLESSIS-ROBINSON

ZONE UPPr1 : Architectes

Description de la zone :

La zone UPPr1 correspond à l'opération de rénovation du quartier des Architectes.

Elle comprend trois sous-secteurs UPPr1a, UPPr1b et UPPr1c.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Quartier des Architectes.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
	Industrie			

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions légères nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des jardins ouvriers et/ ou partagés, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² par jardin.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.
- En cas de retrait, la distance maximale sera de 8 m.

Dispositions particulières :

- **Terrains traversants** : la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour la sous destinations *autres équipements recevant du public*.

En cas d'implantation en recul :

- La superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts, places de stationnement, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'applique pas aux reculs générés par les pans coupés.

Sont autorisés au sein de la marge de recul :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique sur bâtiments existants à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
- La construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

Les saillies

- Les Saillies par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies dans la marge de recul sont autorisées à condition qu'elles soient situées à partir du premier niveau (2,5m minimum) et qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

2.2.1 Dispositions générales :

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

2.2.2 Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Si la façade, ou la partie de façade, comporte des baies, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade, ou partie de façade, de construction au point le plus proche de la limite séparative, ne pourra pas être inférieure à 6 mètres.
- Si la façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

Pour les terrains dont la limite séparative constitue une limite de zone, les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

- Si la façade, ou partie de façade, comporte des baies, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade, ou partie de façade, de construction au point le plus proche de la limite séparative,

doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

- Si la façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

2.2.3 Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

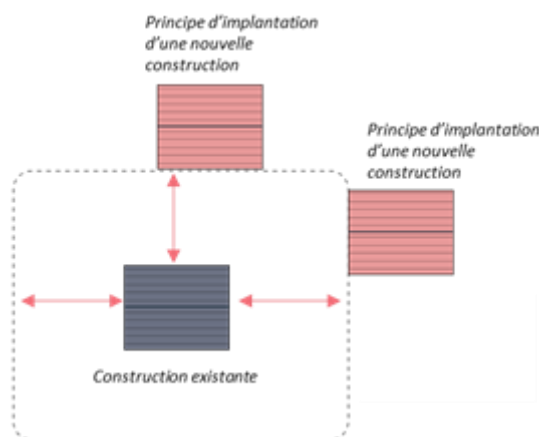
- Les règles d'implantation sur limites séparatives latérales s'appliquent.

2.2.4 Dispositions particulières :

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- **Les piscines** s'implantent **en retrait des limites séparatives** (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de **4 mètres** (margelle incluse).
- En cas de présence d'un **arbre remarquable** repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- **Il n'est pas fixé de règle** d'implantation pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les sous-destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de **dispositifs d'isolation thermique** sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'excèdent pas **0,5 mètre** de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.



Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **A la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 8 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte des baies.

- **A la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 3 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas de baies**.

Il n'est pas fixé de règle de retrait :

- Pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Entre une **petite annexe** et une construction ;
- Entre deux **petites annexes** ;

2.4 - Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions est limitée à :
 - En secteur UPPr1a : 9 m à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère
 - En secteur UPPr1b : 18 m à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère
 - En secteur UPPr1c : 22 m à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère

Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous destinations suivantes, sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

2.6.1- Dispositions générales :

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

-
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- La superficie de la **marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts**, places de stationnement, accès et entrées de parking exclus.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traités en espace perméables conformément aux orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) environnement.

Une part de 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

3.2 – Plantations

- La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée, conformément au lexique.
- Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :
 - 1 arbre de grand développement,
 - ou 2 arbres de moyen développement,
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :
 - 1 arbre de moyen développement,
 - ou 2 arbustes
- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :
 - 1 arbuste
- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

ZONE UPPr2 : Noveos

Description de la zone :

La zone UPPr2 correspond à l'opération de renouvellement de la partie robinsonnaise du secteur Novéos, hors zone U5

Elle comprend trois sous-secteurs UPPr2a, UPPr2b et UPPr2c.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Novéos.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions légères nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des jardins ouvriers et/ ou partagés, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² par jardin.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Au sein du secteur UPPR2a et UPPr2c :

- Les constructions seront implantées entre 0 et 8 mètres.

Au sein du secteurs UPPR2b :

- La distance minimale de retrait sera de 3 m.

Dispositions particulières :

- **Terrains traversants :** la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour la sous destinations *autres équipements recevant du public*.

En cas d'implantation en recul :

- La superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts, places de stationnement, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'applique pas aux reculs générés par les pans coupés.

Sont autorisés au sein de la marge de recul :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique sur bâtiments existants à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
- La construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

Les saillies

- Les Saillies par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies dans la marge de recul sont autorisées à condition qu'elles soient situées à partir du premier niveau (2,5m minimum) et qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

Au sein des secteurs UPPR2a et UPPR2c :

Les constructions et installations devront respecter les dispositions suivantes :

- En limite du secteur UPPR2b, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points avec au minimum 3 mètres.
- Si la façade comporte des baies, la distance, comptée horizontalement de tout point de la façade de construction au point le plus proche de la limite séparative, ne pourra être inférieure à 6 mètres.
- Si la façade ne comporte pas de baies, les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait de 3 mètres minimum.

Au sein du secteurs UPPR2b :

- Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

Au sein des secteurs UPPR2a et UPPR2c:

- Les règles d'implantation sur limites séparatives latérales s'appliquent.

Au sein de secteur UPPR2b :

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de terrain.
- Lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs éléments créant des, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas d'éléments créant des, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Dispositions particulières :

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- **Les piscines** s'implantent en **retrait des limites séparatives** (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de **4 mètres** (margelle incluse).
- En cas de présence d'un **arbre remarquable** repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- **Il n'est pas fixé de règle** d'implantation pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les sous-destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de **dispositifs d'isolation thermique** sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'excèdent pas **0,5 mètre** de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.

Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **A la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 8 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte des baies.
- **A la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 3 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas de baies**.

Il n'est pas fixé de règle de retrait :

- Pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Entre une **petite annexe** et une construction ;
- Entre deux **petites annexes** ;

2.4 - Emprise au sol des constructions

Au sein des secteurs UPPR2a et UPPR2c :

- Il n'est pas fixé de règle.

Au sein de secteur UPPR2b :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions est limitée à :
 - En secteurs UPPr2a et UPPr2c : 26 mètres à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère
 - En secteur UPPr2b : 13 mètres à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère et 16 mètres au faitage

Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (**XX/XX/XXXX**). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.

- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous destinations suivantes, sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- La superficie de la **marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts**, places de stationnement, accès et entrées de parking exclus.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traités en espace perméables conformément aux orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) environnement.
- Au sein du secteur UPPr2a : Une part de 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Au sein du secteur UPPr2b : Une part de 30 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- Au sein du secteur UPPr2c : il n'est pas fixé de règle

Dispositions particulières :

Au sein du secteur UPPr2b, pour les sous destinations suivantes, 10 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS):

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

3.2 – Plantations

- La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée, conformément au lexique.
- Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :
 - 1 arbre de grand développement,
 - ou 2 arbres de moyen développement,
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :
 - 1 arbre de moyen développement,
 - ou 2 arbustes
- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :
 - 1 arbuste
- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

ZONE UPPr3 : Rue de Malabry

Description de la zone :

La zone UPPr3 correspond à une zone de plan de masse située rue de Malabry.

Disposition transversale :

- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.9.d «Secteur de plan masse Rue de Malabry ».

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions légères nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des jardins ouvriers et/ ou partagés, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² par jardin.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées existantes ou futures est définie par le 6.9.d Secteur de plan masse : Rue de Malabry.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le 6.9.d Secteur de plan masse : Rue de Malabry.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain est définie par le 6.9.d Secteur de plan masse : Rue de Malabry.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est définie par le 6.9.d Secteur de plan masse : Rue de Malabry.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, ou à l'acrotère, en tout point par rapport au terrain naturel, ne doit pas dépasser la hauteur de la cote NGF ou le nombre de niveaux et la hauteur maximale figurant au 6.9.d Secteur de plan masse : Rue de Malabry.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES COSNTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Les espaces libres devront être traités en espace de pleine terre ou en coefficient de biotope.

3.2 – Plantations

- La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée, conformément au lexique.
- Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :
 - 1 arbre de grand développement,
 - ou 2 arbres de moyen développement,
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :
 - 1 arbre de moyen développement,
 - ou 2 arbustes
- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :
 - 1 arbuste
- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

ZONE UPPr4 : Avenue de la Résistance

Description de la zone :

La zone UPPr4 correspond à l'opération située avenue du Général Leclerc et avenue de la Résistance.

Disposition transversale :

- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.9.e « Secteur de plan masse Avenue de la Résistance. »

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions légères nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des jardins ouvriers et/ ou partagés, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² par jardin.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées existantes ou futures est définie par le 6.9.e Secteur de plan masse : Avenue de la Résistance.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le 6.9.e Secteur de plan masse : Avenue de la Résistance.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain est définie par le 6.9.e Secteur de plan masse : Avenue de la Résistance.

2.4 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est définie par le 6.9.e Secteur de plan masse : Avenue de la Résistance.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

- La hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit, ou à l'acrotère, en tout point par rapport au terrain naturel, ne doit pas dépasser la hauteur de la cote NGF ou le nombre de niveaux et la hauteur maximale figurant au 6.9.e Secteur de plan masse : Avenue de la Résistance.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Les espaces libres devront être traités en surface de pleine terre ou en coefficient biotope.

3.2 – Plantations

- La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée, conformément au lexique.
- Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :
 - 1 arbre de grand développement,
 - ou 2 arbres de moyen développement,
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :
 - 1 arbre de moyen développement,
 - ou 2 arbustes
- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :
 - 1 arbuste
- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

ZONE UPPr5 : La Fontaine du Moulin

Description de la zone :

La zone UPPr5 correspond à l'opération de la fontaine du Moulin, située sur le site de l'Hôpital Marie-Lannelongue avenue de la Résistance

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions légères nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des jardins ouvriers et/ ou partagés, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² par jardin.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement.

Dispositions particulières :

- **Terrains traversants :** la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour la sous destinations *autres équipements recevant du public*.

En cas d'implantation en recul :

- La superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts, places de stationnement, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'applique pas aux reculs générés par les pans coupés.

Sont autorisés au sein de la marge de recul :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique sur bâtiments existants à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
- La construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

Les saillies

- Les Saillies par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies dans la marge de recul sont autorisées à condition qu'elles soient situées à partir du premier niveau (2,5m minimum) et qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent être **implantées sur la ou les limites séparatives ou en retrait.**

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.

- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les règles d'implantation sur limites séparatives latérales s'appliquent.

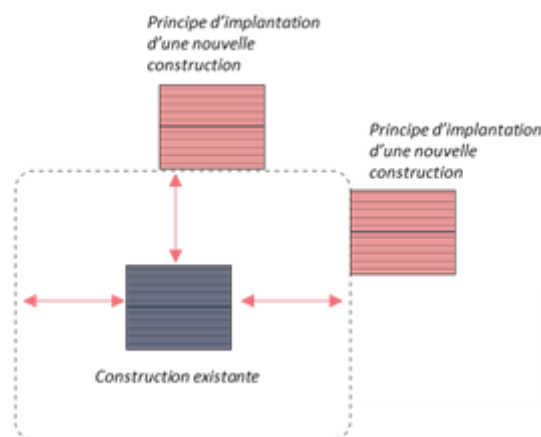
Dispositions particulières :

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- **Les piscines** s'implantent **en retrait des limites séparatives** (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de **4 mètres** (margelle incluse).
- En cas de présence d'un **arbre remarquable** repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- **Il n'est pas fixé de règle** d'implantation pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les sous-destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de **dispositifs d'isolation thermique** sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'excèdent pas **0,5 mètre** de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contiguës ou non contiguës.
- Pour toute construction non contiguë, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.



Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **A la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 8 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte des baies.
- **A la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 3 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas de baies**.

Il n'est pas fixé de règle de retrait :

- Pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Entre une *petite annexe* et une construction ;
- Entre deux *petites annexes* ;

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions est limitée à 16 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous destinations suivantes, sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- La superficie de la **marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts**, places de stationnement, accès et entrées de parking exclus.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traités en espace perméables.

Une part de 20 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Dispositions particulières :

Pour les sous destinations suivantes, la superficie du terrain devant être traitée en espace de pleine terre est abaissée à minimum 15% :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

3.2 – Plantations

- La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée, conformément au lexique.
- Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².

- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :
 - 1 arbre de grand développement,
 - ou 2 arbres de moyen développement,
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :
 - 1 arbre de moyen développement,
 - ou 2 arbustes
- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :
 - 1 arbuste
- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

ZONE UPPr6 : Le Plateau

Description de la zone :

La zone UPPr6 correspond à l'opération du Plateau.

Elle est composée de 2 secteurs : UPPr6a et UPPr6b

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Le Plateau.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions légères nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des jardins ouvriers et/ ou partagés, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² par jardin.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.
- En cas de retrait, la distance maximale sera de 8 m.

Dispositions particulières :

- **Terrains traversants :** la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour la sous destinations *autres équipements recevant du public*.

En cas d'implantation en recul :

- La superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts, places de stationnement, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'applique pas aux reculs générés par les pans coupés.

Sont autorisés au sein de la marge de recul :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique sur bâtiments existants à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
- La construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

Les saillies

- Les Saillies par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies dans la marge de recul sont autorisées à condition qu'elles soient situées à partir du premier niveau (2,5m minimum) et qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

=

Dispositions générales :

La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent être **implantées sur la ou les limites séparatives ou en retrait**.

En cas d'implantation en retrait :

- Lorsque la façade ou partie de façade comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baie, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 3 mètres.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les règles d'implantation sur limites séparatives latérales s'appliquent.

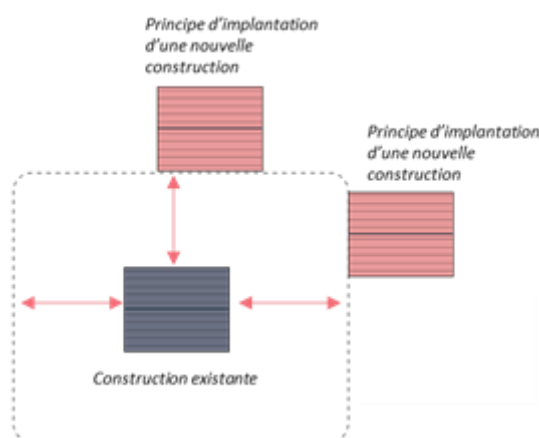
Dispositions particulières :

- L'implantation des *petites annexes est libre*.
- **Les piscines** s'implantent **en retrait des limites séparatives** (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de **4 mètres** (margelle incluse).
- En cas de présence d'un **arbre remarquable** repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- **Il n'est pas fixé de règle** d'implantation pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les sous-destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de **dispositifs d'isolation thermique** sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'excèdent pas **0,5 mètre** de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.



Lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **A la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 8 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte des baies.
- **A la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 3 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas de baies**.

Il n'est pas fixé de règle de retrait :

- Pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Entre une petite annexe et une construction ;
- Entre deux petites annexes ;

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- UPPr6a : 20 m à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère
- UPPr6b : 16 m à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère

Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (~~XX/XX/XXXX~~). Une augmentation de 50 cm de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous destinations suivantes, sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- La superficie de la **marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts**, places de stationnement, accès et entrées de parking exclus.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traités en espace perméables.

Une part de 20 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Dispositions particulières :

Pour les sous destinations suivantes, la superficie du terrain devant être traitée en espace de pleine terre est abaissée à minimum 10 % et 5 % en pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS):

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

3.2 – Plantations

- La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée, conformément au lexique.
- Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m², il est exigé :
 - 1 arbre de grand développement,
 - ou 2 arbres de moyen développement,
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :
 - 1 arbre de moyen développement,
 - ou 2 arbustes
- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :
 - 1 arbuste

- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

ZONE UPPr7 : Pointe de Malabry

Description de la zone :

La zone UPPr7 correspond à l'opération de la pointe de Malabry.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les constructions légères nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des jardins ouvriers et/ ou partagés, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² par jardin.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques.
- En cas de retrait, la distance maximale sera de 5 m.

Dispositions particulières :

- **Terrains traversants :** la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour la sous destinations *autres équipements recevant du public*.

En cas d'implantation en recul :

- La superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts, places de stationnement, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'applique pas aux reculs générés par les pans coupés.

Sont autorisés au sein de la marge de recul :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique sur bâtiments existants à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
- La construction d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

Les saillies

- Les Saillies par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies dans la marge de recul sont autorisées à condition qu'elles soient situées à partir du premier niveau (2,5m minimum) et qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

Implantations par rapports aux limites séparatives latérales :

- Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite séparative.

Implantations par rapports aux limites séparatives de fond de terrain :

- Les règles d'implantation sur limites séparatives latérales s'appliquent.

Dispositions particulières :

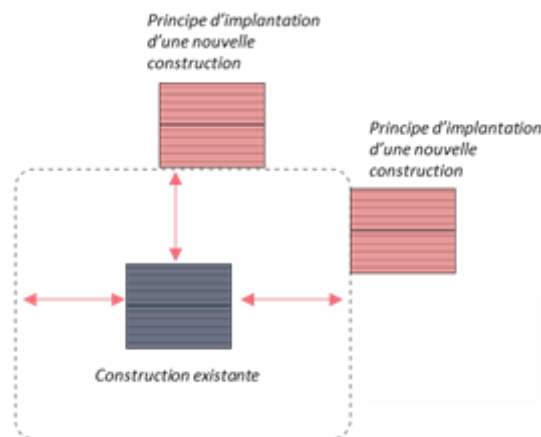
- L'implantation des *petites annexes est libre*.
- **Les piscines** s'implantent **en retrait des limites séparatives** (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de **4 mètres** (margelle incluse).

- En cas de présence d'un **arbre remarquable** repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- **Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et services publics** hormis pour les sous-destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de **dispositifs d'isolation thermique** sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'excèdent pas **0,5 mètre** de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contiguës ou non contiguës.
- Pour toute construction non contiguë, **la distance de retrait** entre deux constructions est **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions.



Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à :

- **A la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 8 mètres**, lorsqu'une des façades ou partie de façade comporte des baies.
- **A la moitié de la hauteur** de la construction la plus haute **avec un minimum de 3 mètres**, lorsque les façades ou partie de façade ne comportent **pas de baies**.

Il n'est pas fixé de règle de retrait :

- Pour les sous destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Entre une *petite annexe* et une construction ;
- Entre deux *petites annexes* ;

2.4 - Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne pourra dépasser 14 m à l'égout du toit ou au niveau de l'acrotère et 18 m au faîtage.

Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation de 50 cm de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les sous destinations suivantes, sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine :
 - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
 - Salles d'art et de spectacles
 - Équipements sportifs
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.6 – Règles relatives au stationnement

Dispositions pour les véhicules motorisés :

Il n'est pas fixé de règles

9) MALAKOFF

ZONE UPMa1: secteur Larousse

Zone UPMa2 : Secteur Avaulée

Zone UPMa3 : Secteur Colonel Fabien et Frères Vigouroux

Zone UPMa4 Barbusse

Disposition transversale :

- Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division en dérogation aux dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.
- Tout projet doit être compatibles avec les OAP.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage ou de ne pas excéder 60 m ² de surface de plancher.
	Restauration			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage ou de ne pas excéder 60 m ² de surface de plancher.
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage
	Hôtels			

	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau	Autorisé		D'être localisé le long des linéaires identifiés sur le document
	Centre de congrès et d'exposition			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Dispositions concernant les ICPE :

Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Dans les secteurs concernés par les anciennes carrières (les secteurs concernés par les zones d'aléas sont localisés en annexe du présent règlement) :

Rappel : toute autorisation d'urbanisme dans ces zones sera soumise à l'avis de l'Inspection Générale des Carrières ou de tout autre organisme compétent.

- En zone d'aléa très fort :
 - **Les constructions nouvelles sont interdites** en dehors des périmètres d'aménagement et des secteurs d'intervention foncière avec l'EPFIF zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).
 - Les constructions nouvelles sont autorisées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques ;
 - Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques ;
 - Les reconstructions à l'identique de constructions existantes après sinistre sont autorisées.
 - **Les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics** ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques sont autorisés.
 - Dans toutes les zones d'aléa :
 - La réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdit ;
 - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent. Tout projet de construction neuve ou de changement de destination en vue de la réalisation d'un programme de logements doit prévoir d'affecter le pourcentage minimum aux catégories de logements définies par le plan des périmètres de mixité sociale. Ces dispositions s'appliquent à partir de 1000m² de surface de plancher d'habitation. Elles peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet d'aménagement ou en secteur de maîtrise foncière.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques, privés, à créer, et aux emprises publiques

Dispositions générales :

Les règles d'implantations sont fixées sur le *plan des indices* avec les indices ci-dessous :

En UPMa1 : Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur rue Edgard Quinet

En UPMa2 : les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement actuel ou futur ou en retrait minimum de 2 mètres côté Avaulée impair, pour ce qui concerne les rez-de-chaussée.

Dans les étages, l'implantation est libre.

Le linéaire de façade à l'alignement ne pourra pas être supérieur à 30 mètres.

- A l'alignement actuel ou futur ou en retrait de minimum 3 mètres côté pair, pour ce qui concerne les rez-de-chaussée.

Dans les étages l'implantation est libre.

Le linéaire de façade à l'alignement ne pourra pas être supérieur à 20 mètres.

- A l'alignement actuel ou futur rue Paul Vaillant Couturier et rue Hoche, pour ce qui concerne les rez de chaussée.

Dans les étages l'implantation est libre.

En UPMa3 : les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie ou avec un retrait minimum d'1m

En UPMa4, Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie ou avec un retrait minimum de 2m pour ce qui concerne le rez-de-chaussée.

Dans les étages, l'implantation est libre.

En ce qui concerne les parkings SILO, l'implantation est libre, à condition de respecter la marge de reculement imposée par le gestionnaire du réseau ferroviaire.

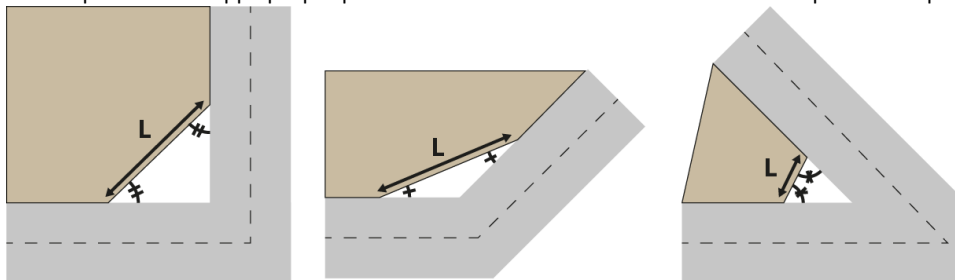
Dispositions particulières :

2.1.2 - Les saillies

- Les saillies par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.
- Les saillies dans la marge de recul sont autorisées à condition qu'elles soient situées à partir du premier niveau (2,5 m minimum) et qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la façade.

2.1.3 - Dispositions particulières :

- Aucune construction n'est autorisée dans cette marge de recul, excepté :
 - Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
Pour les constructions existantes, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'un gabarit équivalent à une grande annexe, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- Pour les constructions existantes, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'une emprise équivalente à une grande annexe, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- Terrains traversants et terrains d'angles : la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques s'appliquera sur chaque alignement.
- Pan coupés : les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies devront observer un *pan coupé*. Cette disposition ne s'applique pas pour les surélévations de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



- Les constructions implantées à l'alignement et à l'angle de deux voies doivent observer un recul sur un segment de droite (L) de **5 mètres** de longueur formant **des angles égaux** avec chacun des alignements.

Le projet peut déroger à cette règle en cas d'implantation de commerces ou de rez-de-chaussée actifs pour permettre une meilleure intégration sur le site.

- **Coulée verte** : pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien, les constructions, y compris les surélévations et les extensions, devront être implantées en recul de 5 mètres minimum.
- Pour ce qui concerne les jardins, parcs publics, espaces plantés d'accompagnement de voirie, les constructions devront être implantés à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 3 mètres. Pour ce qui concerne les places et les mails publics, il sera fait application des règles relatives aux voies.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Terrains traversants : la règle des implantations par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques sera calculée sur chaque alignement
- Pour ce qui concerne les places et les mails publics, il sera fait application des règles relatives aux voies publiques et privées énoncées ci-dessus.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives. Néanmoins, les jours de souffrance sont admis en limites séparatives.

Limites séparatives latérales

En UPMa1, en ce qui concerne le projet de réaménagement de la parcelle de l'université, l'implantation sur les limites séparatives est interdite. Un retrait de 3 mètres minimum est imposé.

Les parties de constructions situées au-delà de 15m doivent s'écarter des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. (H=L)

Dans le reste de la zone UPMa1, en UMPa2, UPMa3 et UPMa4 : L'implantation est obligatoire sur une des limites dans une bande de 15 mètres à partir de l'alignement et sur une hauteur minimale de 9 mètres.

Conditions d'implantation sur ces limites :

Les façades ou parties de façades implantées sur les limites ne doivent pas comporter de baies.

Lorsqu'un bâtiment est implanté sur les limites séparatives joignant l'alignement, les façades perpendiculaires à ces limites peuvent comporter, en retrait des limites et sans conditions de distance, des balcons, avancées partielles et jeux de façade dont la profondeur n'excède pas 2 mètres.

Conditions d'implantation en retrait de ces limites :

En cas d'implantation sur les limite(s) séparatives, les constructions peuvent s'en écarter au-delà de la dite hauteur selon la règle suivante : distance au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la partie en retrait et le point le plus haut de la partie sur limites.

En cas d'implantation en retrait d'une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel

Limites de fond de terrain :

En UPMa1:

Les constructions peuvent s'implanter en fond de terrain dans une bande de 40 mètres.

Conditions d'implantation sur ces limites :

Les façades ou parties de façades implantées sur les limites ne doivent pas comporter de baies.

Conditions d'implantation en retrait de ces limites :

Lorsqu'une façade ou une partie de façade est édifiée en retrait d'une limite séparative ne joignant pas l'alignement, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au moins égale à un tiers de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres.

En UPMa2:

Les constructions peuvent s'implanter en fond de terrain au-delà d'une bande de 15 mètres.

Conditions d'implantation sur ces limites :

Les façades ou parties de façades implantées sur les limites ne doivent pas comporter de baies. La largeur de façade ne devra pas dépasser 14 mètres.

Conditions d'implantation en retrait de ces limites :

Lorsqu'une façade ou une partie de façade est édifiée en retrait d'une limite séparative ne joignant pas l'alignement, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 6 mètres.

Pour les constructions existantes implantées en fond de terrain, les façades ou parties de façades pourront s'implanter en retrait au-delà d'une hauteur de 15 mètres d'une hauteur égale à la distance entre le point le plus haut de la partie en retrait et le point le plus haut de la partie sur limites.

En UPMa 3:

Sur le boulevard des frères Vigouroux et le boulevard du Colonel Fabien : l'implantation sur les limites n'aboutissant pas aux voies est interdite à l'exception des constructions s'adossant à une autre construction sur le terrain voisin de dimension égale ou supérieure.

Conditions d'implantation sur ces limites :

Les façades ou parties de façades implantées sur les limites ne doivent pas comporter de baies.

Conditions d'implantation en retrait de ces limites :

Lorsqu'une façade ou une partie de façade est édifiée en retrait d'une limite séparative ne joignant pas l'alignement, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant :

Sur le boulevard des Frères Vigouroux : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au moins égale à 2/3 de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres

Sur le boulevard du Colonel Fabien, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au moins égale à 1/3 de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres

Dispositions particulières :

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être contiguës ou non contiguës.

Pour toute construction non contiguë, la distance de retrait entre deux constructions est mesurée en tous points de l'ensemble des façades des deux constructions.

En UPMa1 et UPMa 3 : Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la construction la plus haute avec une distance minimale de 4 mètres

En UPMa 2 : Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de retrait doit être au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimale de 8 mètres.

En UPMa 4 : En cas de construction d'un parking en superstructure (parking Silo), la distance de retrait doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la construction la plus haute avec une distance minimale de 8 mètres, y compris pour les parkings accueillant du commerce, de l'activité de service ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics au RDC. »

En cas de construction à ossature bois, les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau.

Pour les toits terrasses végétalisés la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères.

Les brises soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects.

Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors acrotères.

2.4 - Emprise au sol des constructions

En UPMa1:

Pour les terrains bordant l'avenue Pierre Larousse, il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

Pour le terrain bordant la parcelle de l'Université, il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol dans une bande de 15 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

Pour les terrains d'une profondeur supérieure aux bandes ci-dessus définies, le coefficient maximal d'emprise au sol est de 60% pour la partie située hors de ces bandes.

En UPMa 2:

L'emprise au sol est limitée à 60%.

En UPMa 3:

Pour les terrains bordant les boulevards du Colonel Fabien et des Frères Vigouroux, il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol dans une bande de 15 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté.

Pour les terrains d'une profondeur supérieure à la bande ci-dessus définie, le coefficient maximal d'emprise au sol est de 50% pour la partie située hors de cette bande de 15 mètres.

En UPMa 4:

Pour les terrains situés à l'angle du boulevard de Stalingrad et la rue Avaulée côté pair : pas d'emprise au sol dans une bande de 20 mètres.

Pour les terrains d'une profondeur supérieure à la bande ci-dessus définie, le coefficient maximal d'emprise au sol est de 60% pour la partie située hors de cette bande.

Pour les terrains situés à l'angle du boulevard de Stalingrad et de la rue Avaulée côté impair, l'emprise au sol est limitée à 70%.

Pour ce qui concerne le parking SILO, il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- Pour les locaux situés en RDC, qui sont à destination de commerce et d'artisanat, la hauteur de dalle à dalle du RDC sera au minimum de 3,80m. Dans ce cas, une surhauteur de la construction concernée, par rapport aux règles édictées ci-dessous, équivalente à 1m, est autorisée
- Les règles de hauteur sont fixées sur le plan de zonage relatif aux règles de hauteur avec les indices ci-dessous :
En UPMa 1 : la hauteur maximale autorisée est de 21 mètres

Le long des voies suivantes, la hauteur doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de :

- Avenue Pierre Larousse : 6 mètres
- Rue Raymond Fassin : 5 mètres
- Rue Victor Hugo : 3 mètres
- Rue Edgard Quinet : 3 mètres
- Voie Nouvelle sur le secteur de réaménagement de l'université : 6 mètres

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large, si elle est supérieur à 7 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

En UPMa 2: La hauteur maximale autorisée est de 21 mètres côté impair, 18 mètres côté pair.

Le long des voies suivantes, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de :

4 mètres rue Avaulée côté impair.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large, si elle est supérieur à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 15 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

UPMa 3: La hauteur maximale autorisée est de 17 mètres.

Le long des voies suivantes, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de 2 mètres boulevard du Colonel Fabien et des Frères Vigouroux.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

UPMa 4 :

Dans le secteur Barbusse, la hauteur maximale autorisée sur la rue Avaulée est de 20 mètres. Sur le boulevard Stalingrad, la hauteur maximale autorisée est de 17 m. Allée Hoche, la hauteur maximale autorisée est de 14 mètres.

Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :

Le long des voies suivantes, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de :

- 4 mètres rue Avaulée côté impair,
- 4 mètres rue Avaulée côté pair.

Au droit de la villa Yvonne, la hauteur maximale des constructions sera de 10 mètres au faitage et de 8 mètres à l'égout du toit sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement.

Sur le boulevard Stalingrad, la hauteur maximale des constructions sera de 17 mètres

Au droit de l'allée Hoche, pour ce qui concerne le parking SILO, la hauteur de la construction doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large, si elle est supérieur à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

Pour les locaux situés en RDC, qui sont à destination de rez-de-chaussées actifs, la hauteur de dalle à dalle du RDC sera au minimum de 3,80 mètres. Dans ce cas, une surhauteur de la construction concernée, par rapport aux règles édictées ci-dessous, équivalente à 1 mètre, est autorisée.

Nonobstant ces dispositions, et de façon cumulative :

- **Le long des voies où un reculement est imposé**, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.
- **Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique**, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique.

Dispositions particulières :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement. Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur à l'égout et au faitage de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Pour les nouvelles constructions dont le rez-de-chaussée (RDC) est à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur de dalle à dalle du RDC sera à minima de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-hauteur de la construction concernée, par rapport aux règles édictées dans le présent règlement est autorisée dans la limite d'1 mètre.

Dispositions particulières :

Elles sont précisées et regroupées dans le chapitre 3.3 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

Stationnement : Les normes relatives au stationnement des véhicules motorisés et aux aires de livraisons ne s'appliquent pas :

Dans les zones piétonnes sauf s'il est possible de réaliser les accès aux parcs de stationnement sur des voies adjacentes

Le long des linéaires « alignements commerciaux » sauf s'il est possible de réaliser les accès aux parcs de stationnement sur des voies adjacentes.

Les règles relatives au stationnement des véhicules, cycles et deux roues motorisées, applicables sur les zones de projet, sont à retrouver dans les dispositions communes du présent règlement.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- Les règles de pleine terre sont fixées sur les plans de zonage 6.1 et 6.10b avec les indices ci-dessous :
75% minimum de la surface de terrain doit être aménagée en jardin de pleine terre déduction faite de l'emprise des constructions.

35% d'espaces végétalisés à la parcelle sous la forme de coefficient de biotope défini au présent règlement.

Dans le cas d'une construction d'un parking SILO ayant pour objet de désimperméabiliser les espaces de stationnement attenants, il n'est pas défini de pourcentage minimum de pleine terre.

- La superficie de la marge de recul doit être traitée majoritairement en espaces verts, places de stationnement, accès et entrées de parking exclus.
- Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces non végétalisés, comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traités en espace perméables (cf. OAP TVB)

3.2 – Plantations

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de grand développement,
- ✓ ou 2 arbres de moyen développement,
- Ou 4 arbres de petit développement

Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 100m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de moyen développement,
- ✓ ou 2 arbres de petit développement

Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m², il est exigé :

- ✓ 1 arbre de petit développement

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés

10) MONTROUGE

ZONE UPMo1 : Marne Brossolette Verdier

Description de la zone :

La zone UPMo1 correspond au site Marne Brossolette Verdier, situé entre les avenues Marne, Brossolette et Verdier.

Elle est composée des trois sous-secteurs suivants : UPMo1a, UPMo1b, UPMo1c.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatibles avec l'OAP Marne Brossolette.
- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.11.f « Secteur de plan masse Marne Brossolette ».

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1 Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			Logement étudiant uniquement pour le sous secteur UPMo1b
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Autorisé uniquement en rez-de chaussée des sous secteurs UPMo1a, UPMo1c et UPMo1b côté avenue de la Marne
	Restauration			Autorisé uniquement en rez-de-chaussée pour les sous secteurs UPMo1a et UPMo1c
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Autorisé uniquement pour la résidence étudiante du sous-secteur UPMo1b

SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Autorisé uniquement pour la résidence étudiante du sous-secteur UPMo1b
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Cabinets médicaux autorisés uniquement
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			Autorisé uniquement dans le sous-secteur UPMo1a en R+1
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les changements de destination des constructions vers de l'habitation sont interdits.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les constructions de superstructure à destination exclusive de stationnement.
- Le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « linéaire RDC actif » ou « linéaire logistique » sur le plan de zonage général est interdit. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente, à l'exception du linéaire du sous-secteur UPMo1b côté Brossolette qui accueillera une résidence étudiante, y compris en RDC.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- L'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, est autorisé à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- L'obligation de reconstitution ne s'applique pas au sein de la zone.
- Les constructions en superstructures devront être implantées dans les zones bâties telles que définies au 6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette
- Au sein du sous-secteur UPMo1a, Les ouvrages en infrastructure pourront être construits, sous les espaces libres tel que défini dans le 6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette mais devant être traités obligatoirement en surface perméable.

1-2 Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques est définie par le 6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette
- Les constructions situées en bordure d'un espace public doivent être édifiées :
 - sur l'implantation obligatoire lorsque le 6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette l'impose.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le 6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette.
- Concernant les saillies :
 - La saillie sera implantée en retrait de 80 cm des limites séparatives.
 - Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

Dispositions générales :

- Les retraits de façades sont autorisés en dehors des alignements obligatoires, tels que représentés graphiquement sur le plan masse. La distance de retrait n'est pas réglementée.

Les retraits exigés des constructions sont définis par le document graphique (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).

Dans le sous-secteur UPMo1c :

- Le rez-de-chaussée de la construction sera implanté sur la limite séparative. Les étages doivent obligatoirement suivre un retrait de 6m minimum, comme détaillé sur le document graphique (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).
- Les façades en retrait devront comporter des baies.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions seront implantées conformément au plan défini graphiquement (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie par le document graphique (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à partir du niveau de la rue.
- Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée les édifices techniques, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3m et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.
- Toute construction nouvelle ne peut dépasser les hauteurs absolues définies graphiquement sur le secteur plan masse (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).
- Les constructions par rapport aux constructions existants seront définis graphiquement dans le secteur plan masse (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Aspect extérieur des constructions

Les matériaux :

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes. Sont interdits les enduits ciments non teintés.
- Les enduits devront être choisis de manière à favoriser une harmonisation des couleurs entre les soubassements, les murs et les huisseries. Un minimum de trois couleurs différentes sera exigé.
- Les rebords de fenêtre devront être traités en enduits maçonnés ou des mêmes matériaux que la façade.

Les toitures :

Les toitures doivent être traitées avec le même soin que les façades. Elles sont un élément volumétrique faisant partie intégrante du volume bâti. Le traitement des toitures devra être conforme aux caractéristiques mentionnées dans la charte communale, avec une exigence renforcée sur le traitement végétal.

- **Les matériaux et teintes**

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné, les couvertures en bacs aciers sont interdites.

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant. Il doit être en harmonie avec la typologie architecturale et l'époque de construction.

- **Les ouvertures en toiture**

Les fenêtres de toit seront encastrées afin d'éviter toute saillie par rapport au plan de la couverture et ne pourront avoir des dimensions supérieures aux fenêtres du dernier étage avec lesquelles elles devront être composées.

Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade

- **Les installations techniques**

Les appareils de climatisation situés sur le toit de la construction ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.

Les parties de construction édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours, les escaliers, les édicules doivent être intégrées dans la composition architecturale de la construction. Ils seront capotés et insonorisés de façon à en limiter l'impact visuel et sonore.

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les garde-corps techniques seront identiques aux garde-corps des balcons et terrasses de la construction.

- **Toitures végétalisées**

Les toitures seront végétalisées, afin d'assurer l'inscription du projet dans le contexte environnemental, la création d'habitats naturels pour la faune, et la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Les façades :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.
- Le remplacement de volets battants ou persiennes par des volets roulants au détriment de la qualité architecturale de la construction pourra être interdit. Les caissons pour volets roulants rapportés en façade extérieure et les grilles de défense sur les fenêtres sont interdits.
- Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Les volets à la française seront conservés, et rapportés là où ils manquent. Ces modénatures devront être conservées ou réimplantées dans la mesure du possible.
- Les entrées de parking et de garages devront être traitées en harmonie avec la façade.
- Rappel : Saillies par rapport au plan de façade
 - Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont autorisés.
 - Les ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.
 - Les dimensions des saillies, modénatures et leurs implantations devront satisfaire au règlement de voirie départementale/communale et notamment aux règles suivantes :
Les modénatures :
 - placées à moins de 3 m de hauteur, leur profondeur ne devra pas excéder 0,40 m,
 - placées au-dessus de 3 m de hauteur, leur profondeur ne devra pas excéder 0,80 m.
 - Les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 m.
 - Les règles concernant les saillies ne s'appliquent pas aux constructions ou aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, étant rappelé.

Les devantures de magasins :

- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.

- Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, ils ne seront pas pleins. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public.
- Les vitrines seront en verre transparent : les vitrages opaques ou translucides sont proscrits ainsi que les rideaux opaques et les voilages.
- La séparation commerce-logements sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, et l'expression architecturale du commerce sera réalisée uniquement en rez-de-chaussée. Si l'activité se développe en étages, des stores pourront permettre de l'identifier.

Les clôtures :

- Les clôtures sur les voies publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.
- Leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser 2,20 m. Elles pourront comporter une partie maçonnée d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60m.
- Les clôtures implantées en séparation de fonds voisins ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,40 m par rapport au niveau du sol le plus haut.

Les bouches de ventilation :

- Les bouches de ventilation des sous-sols devront être arasées au niveau du sol fini.
- Pour des questions d'étanchéité, une hauteur de 20cm maximum sera tolérée.

Les percées dans la façade :

- Des percées dans la façade, sur toute la hauteur et toute la profondeur du bâtiment pourront être exigées pour favoriser une ouverture visuelle sur l'intérieur des îlots, notamment lorsqu'ils présentent des caractéristiques paysagères intéressantes.

Les appareils de climatisation :

- Les appareils de climatisation doivent être situés sur le toit de la construction et ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement bénéficie également d'un traitement paysager végétalisé (traitement des accès, plantations, ...).
- Le dimensionnement des surfaces en superstructure libres de toute construction bénéficiant d'un aménagement paysagé et des surfaces de pleine terre sont définies graphiquement dans le secteur plan masse (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette). Tout aménagement de circulation piétonne (cheminement) devra être constitué en surface perméable.
- En complément et spécifiquement pour le sous-secteur UPMo3a, la surface en superstructure libre de toute construction devra être d'un minimum de 135m².
- Les espaces libres de toute construction et les espaces de pleine terre sont définis graphiquement sur le secteur de plan masse (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

3.2 – Plantations

Dispositions générales :

- Les aménagements paysagers devront être conçus à partir de matériaux, espèces et essences locales. Ces espaces devront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (rétention).
- Les espaces verts sur dalles devront être plantés et recevoir une couche de terre végétale dont la profondeur sera adaptée aux besoins des espèces plantées pour leur développement, avec un minimum de 0,80 m en partie courante et de 1,50 m au droit des aires d'implantation des arbres à haute tige.
- Les toitures terrasses pourront être végétalisées et présenter au minimum 80 cm d'épaisseur de terre végétale hors protection mécanique et hors étanchéité.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Dispositions relatives à la performance énergétique

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.
- Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

Performance environnementale globale

- Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses peuvent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
 - Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...);
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

- Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- Pour les constructions neuves, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques est recommandée.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux voiries

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité.
- Toute voie nouvelle, publique ou privée, se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour aisé des véhicules
- Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit avoir une largeur minimale de 6m.

4.2 – Règles relatives aux accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont limitées à un accès par tranche de 15m de façade et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.

4.7 – Règles relatives au stationnement

Modalités d'application et de calcul :

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et /ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions.
- Pour les changements de destination, les aménagements et les extensions de bâtiments, il n'est exigé de nouvelles places de stationnement (y compris le stationnement vélo) que pour les surfaces modifiées ou nouvellement créées par l'opération. Pour les extensions à usage autre que de l'habitation, le stationnement vélo doit correspondre à la règle du présent article.
- En cas de démolition reconstruction de constructions, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions du présent article.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
 - Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 45m² de SDP, pour une construction de 50m² de SDP, le calcul par tranche échue impose la réalisation d'une seule place de stationnement.
- Le nombre de place exigée sera arrondi à l'entier supérieur lorsque le premier chiffre après la virgule sera supérieur à 5.

- Les places doubles compteront pour deux places de stationnement si leur longueur totale égale au moins 9m.
- Les places doubles ne sont autorisées que pour les stationnements liés à une construction d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lorsque les normes de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de la surface de stationnement par 30m².

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés, hors périmètres de 500m autour des points d'accès aux transports en commun structurants, identifiés au plan de zonage général :

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Au minimum 0,7 place de stationnement par logement • Logement étudiant : 0 place / logement • Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : 0,5 place/logement. Le nombre de places sera arrondi de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> ○ si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, il sera arrondi à l'entier inférieur ; ○ si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondi à l'entier supérieur.
Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune place ne sera exigée
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m², il est exigé que soit réalisé 1 place de stationnement par commerce ; • Dans tous les cas, il est exigé, au maximum, 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente ;
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Aucune exigence
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> • Sans objet
Entrepôt	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction.

Normes de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour tous les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;
- Pour les constructions à usage principal de bureau, l'espace possède une superficie de 1,5m² pour 100m² de surface de plancher ;
- Pour les activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs, à définir en fonction des besoins ;
 - pour les établissements scolaires, il est exigé 1 place pour huit à douze élèves ;
 - ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés au commerce au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.
- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagées à cet effet.
- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.

- L'espace destiné au stationnement vélo sera aisément accessible et au moins couvert.

ZONE UPM2 : Site 1001 Vies angle rue du Poitou/ avenue Jean Jaurès

Description de la zone :

La zone UPMo2 correspond au site 1001 Vies, situé à l'angle de l'avenue Jean Jaurès et de la rue du Poitou. Il est destiné à accompagner la création de logements sur le site.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.11.g « Secteur de plan masse 1001 vies ».

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Espaces verts :

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Le traitement de ces espaces est à dominante végétale.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1 Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Non réglementé	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les constructions de superstructure à destination exclusive de stationnement.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière, ...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- L'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, est autorisé à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les constructions en superstructures devront être implantées conformément au document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).
- Des constructions de type annexe et les constructions d'accompagnement des jardins publics ou privés (kiosque, tonnelle, pergola, abri de jardin, local technique, élément décoratif...) et des couvertures de rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains pourront cependant être implantées dans ces jardins, en dehors des aires constructibles.
- Les sous-sols pourront être construits, sous les espaces privés, conformément au document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le document graphique 6.13 (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées existantes ou futures est définie par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).
 - Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain est définie par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

2.4- Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est définie par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

- Les hauteurs des constructions sont définies par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- Une autorisation d'urbanisme peut-être refusée ou n'être accordée 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111.21 du Code de l'urbanisme).
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- Les espaces libres de toute construction et les surfaces de pleine terre sont définies par le document graphique (6.11.g Secteur de plan masse : 1001 vies).

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

3.2 – Plantations

Dispositions générales :

- Les aménagements paysagers devront être conçus à partir de matériaux, espèces et essences locales. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (rétention).
- Les espaces verts sur dalles devront être plantés et recevoir une couche de terre végétale dont la profondeur sera adaptée aux besoins des espèces plantées pour leur développement.
- Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Dispositions relatives à la performance énergétique

- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.
- Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

Performance environnementale globale

- Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses seront fonctionnalisées en mettant en place, notamment les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
 - Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...);
 - Végétalisation dans un objectif écologique;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économes permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- Pour les constructions neuves, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques est recommandée.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux voiries

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité.
- Toute voie nouvelle, publique ou privée, se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour aisé des véhicules

4.2 – Règles relatives aux accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

4.7 – Règles relatives au stationnement

Modalités d'application et de calcul :

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et /ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions.
- Pour les changements de destination, les aménagements et les extensions de bâtiments, il n'est exigé de nouvelles places de stationnement (y compris le stationnement vélo) que pour les surfaces modifiées ou nouvellement créées par l'opération. Pour les extensions à usage autre que de l'habitation, le stationnement vélo doit correspondre à la règle du présent article.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none">• 0,25 place minimum par logement
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	<ul style="list-style-type: none">• Non réglementé.

ZONE UPMo3 : Crédit Agricole

Description de la zone :

La zone UPMo3 correspond au site du Crédit Agricole.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.11.e « Secteur de plan masse Crédit Agricole ».

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Espaces verts :

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Le traitement de ces espaces est à dominante végétale.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1 Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
	Industrie			

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les constructions de superstructure à destination exclusive de stationnement.
- Les changements de destination des constructions vers de l'habitation sont interdits.
- Le changement de destination des locaux commerciaux ou des locaux artisanaux situés en rez-de-chaussée, le long des voies classées comme « Linéaire RDC actif » sur le plan de zonage général est interdit. Dans le cas d'une démolition, d'un bâtiment accueillant un local commercial ou un local artisanal, un local d'une des deux destinations devra être prévu dans la nouvelle construction, et de surface de plancher au minimum équivalente.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière, ...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- L'aménagement des installations classés pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, est autorisé à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les constructions en superstructures devront être implantées dans les aires constructibles telles que définies au document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole).

- Des constructions de type annexe et les constructions d'accompagnement des jardins publics ou privés (kiosque, tonnelle, pergola, abri de jardin, local technique, élément décoratif...) et des couvertures de rampes d'accès aux parcs de stationnement souterrains pourront cependant être implantées dans ces jardins, en dehors des aires constructibles.
- Les sous-sols pourront être construits, sous les espaces privés, au-delà des aires constructibles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration est autorisée à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- A l'exception des axes commerciaux à préserver, en cas de démolition d'une construction à destination de bureau, commerce, artisanat, industrie ou entrepôt, les nouvelles constructions sont autorisées à condition que 75% au moins de la surface de plancher existante avant la démolition soient reconstruits en bureau, commerce, artisanat, hébergement hôtelier, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, industrie ou entrepôt. Le long des axes commerciaux à préserver, pour les locaux commerciaux ou artisanaux existants les dispositions de l'article 1.5 s'appliqueront.

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le document graphique 6.13 (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

L'implantation de la construction ou partie de construction est déterminée par référence à l'implantation des constructions principales existantes voisines sur l'unité foncière ou mitoyenne, excepté pour les parcelles concernées par une bande de démolition.

Concernant les saillies :

Il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

Sur le domaine public, seules les saillies sont autorisées dans le respect des critères cumulatifs suivants :

Les saillies sont autorisées si la largeur de la voie est supérieure ou égale à 10 m,

La profondeur de la saillie ne doit pas excéder 80 cm

La partie inférieure de la saillie doit être à une hauteur égale ou supérieure à 4,30 m au-dessus du trottoir.

La saillie sera implantée en retrait de 80 cm des limites séparatives.

Les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 50 cm.

Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

Rappel : les illustrations ci-après sont données à titre d'exemples.

Illustration 1

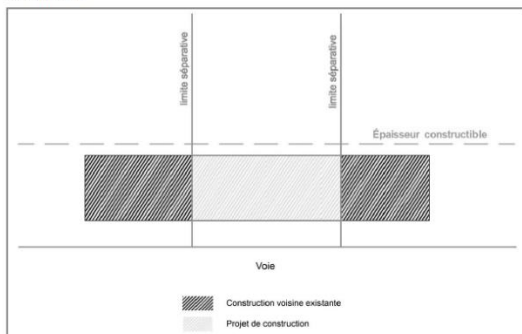


Illustration 3

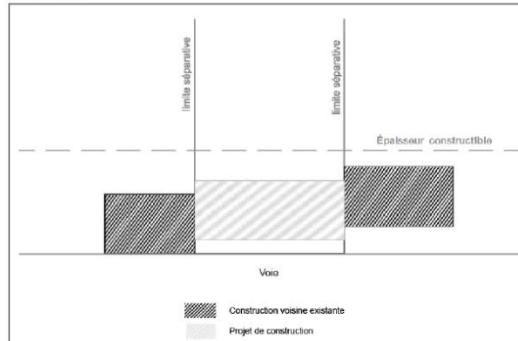


Illustration 2

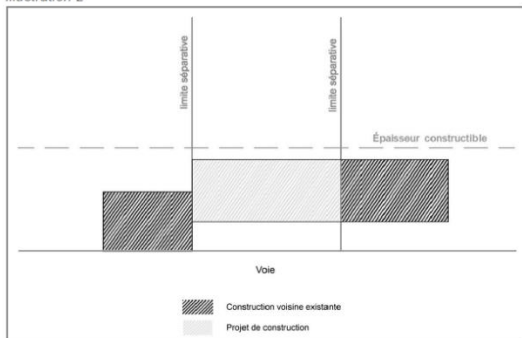
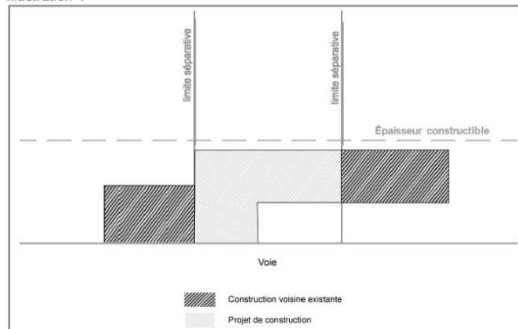


Illustration 4



En remplacement des dispositions précédentes du présent article 2.1, sur les parties du document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole) comportant des hauteurs maximales, les constructions seront implantées à l'intérieur de ces secteurs de hauteur réglementée.

En remplacement des dispositions précédentes du présent article 2.1, en cas de retrait de l'alignement de la rue Gabriel Péri identifié au document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole), 50% au plus des constructions seront édifiées en retrait de l'alignement.

En remplacement des dispositions précédentes du présent article 2.1, sur les parties du document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole) ne comportant pas de hauteurs maximales, les règles du présent article 2.1 s'appliquent.

Dispositions particulières :

Pour les constructions implantées sur des terrains situés à l'angle de deux voies de plus de 5 mètres de large

Pour les constructions neuves, les propriétés situées à l'angle de deux voies, de plus de 5 mètres de large chacune, doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 3 mètres minimum de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, les constructions devront être implantées à l'alignement.

Le segment de droite sera de 7m minimum de longueur pour la rue Gabriel Péri.

Pour une animation et un rythme de la façade, et/ou lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie, et/ou pour conserver ou rendre visible un espace vert :

La construction ou partie de construction sera implantée en retrait total ou partiel de 50cm minimum.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions seront implantées :

En limites séparatives si la façade est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance.

En retrait d'une ou des limites séparatives en respectant les marges de recul déterminées par les espaces libres non constructibles en superstructure mentionnés au document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole).

En l'absence de marges de recul déterminées par les espaces libres non constructibles en superstructures, un retrait par rapport à une ou aux deux limites séparatives est possible. Dans ce cas, les façades seront situées à une distance de 3m minimum de la ou des limites séparatives, qu'elles comportent ou non des baies.

Concernant les saillies :

La saillie sera implantée en retrait de 80 cm des limites séparatives.

Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

Dispositions particulières – retraits exigés :

Un retrait du ou des deux derniers niveaux est exigé en vue d'une meilleure insertion de la construction principale avec ses avoisinantes, en cas de différence de hauteur entre elles.

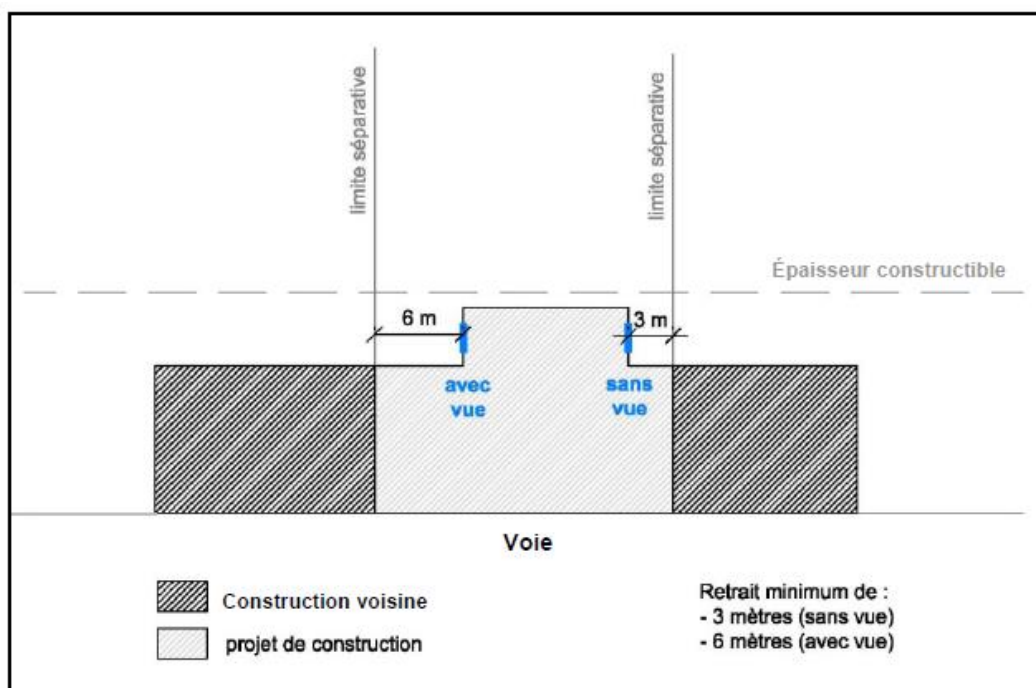
Ce retrait par rapport à la limite latérale sera porté à 6m en cas de baies. S'il n'y a pas de baie, le retrait ne pourra être inférieur à 1 mètre.

Si une façade ou une partie de façade faisant l'objet d'un décroché d'au moins 80cm, comporte au moins une baie, le retrait devra être de 6 mètres minimum.

Les façades arrière des constructions devront s'implanter :

Dans la continuité des façades arrière des bâtiments contigus voisins sur une longueur minimum de 3m à compter de la limite séparative, portée à 6 mètres en cas de baie.

Les dispositions de l'article « Dispositions particulières – retraits exigés » ne s'appliquent pas lorsqu'il n'existe pas de bâtiment immédiatement contigu sur les limites séparatives et ne s'appliquent pas non plus aux rampes d'accès aux parkings situées au rez-de-chaussée.



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives, ou en retrait :

Dans le cas d'un retrait, les façades seront situées à une distance minimale de 3 mètres de la limite, portée à 6m si elles comportent des baies.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées sur l'une ou les deux limites séparatives, ou en retrait :

Dans le cas d'un retrait, les façades seront situées à une distance minimale de 1 mètre.

Les surélévations des constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les règles de l'article peuvent être implantées :

- soit conformément aux règles applicables pour les nouvelles constructions ;
- soit dans la prolongation des façades existantes, s'il n'est pas créé de vue nouvelle à moins de 6 mètres de la limite séparative.

Implantation par rapport à la limite de fond :

- Les constructions seront implantées :
 - En limite de fond si la façade est aveugle ou ne comporte que des jours de souffrance.
 - En retrait de la limite de fond en respectant les marges de recul déterminées par les espaces libres non constructibles en superstructure mentionnés au document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole).
 - En l'absence de marges de recul déterminées par les espaces libres non constructibles en superstructures, un retrait par rapport à la limite de fond est possible. Dans ce cas, les façades seront situées à une distance de 3m minimum de la limite, qu'elles comportent ou non des baies.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre les constructions n'est pas réglementée.

2.4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à partir du niveau de la rue.

Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée les édicules techniques, à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3m et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur, à l'exception des ascenseurs installés en façade sur les immeubles anciens réhabilités.

La rénovation ou reconstruction des édicules techniques existants est autorisée à l'intérieur de la volumétrie existante.

Sur les parties du document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole) mentionnant des hauteurs, cette mention se substitue aux dispositions suivantes.

Sur les parties du document graphique (6.11.e Secteur de plan masse : Crédit Agricole) ne mentionnant pas de hauteur, les dispositions suivantes s'appliquent :

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à partir du niveau de la rue.

Sont intégrés dans le calcul de la hauteur maximale autorisée les édicules techniques des constructions autres que celles destinées à l'habitation, à l'exception des éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, à condition qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Si les édicules techniques sont traités comme des étages courants, aucun retrait ne sera exigé.

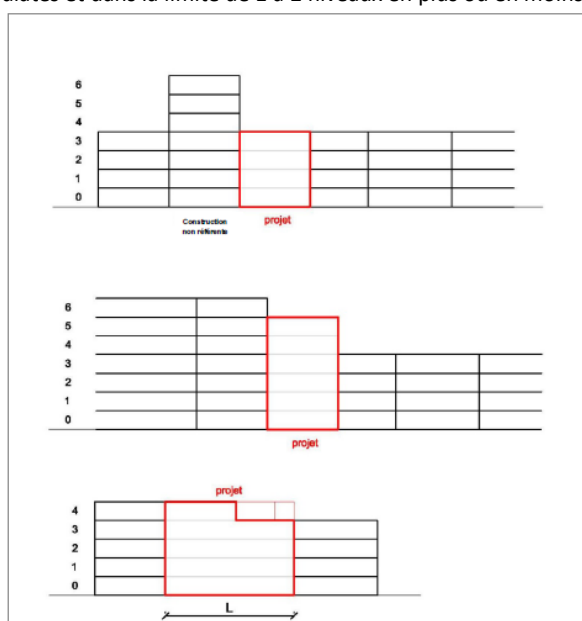
Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les édicules techniques des constructions destinées à l'habitation, à condition que leur hauteur soit de 3m maximum, qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur, à l'exception des ascenseurs installés en façade sur les immeubles anciens réhabilités et à l'exception des ventilations si elles sont implantées sur un mur pignon existant;
- ❖ les cheminées.

La rénovation ou reconstruction des édifices techniques existants ne respectant pas les règles ci-dessus est autorisée à l'intérieur de la volumétrie existante.

Pour faciliter l'intégration des nouvelles constructions dans l'existant et l'homogénéité du bâti, la hauteur maximale est déterminée par référence à la hauteur des constructions implantées sur les parcelles mitoyennes sur la façade de l'îlot dans lequel s'insère la construction. Toutefois, ne devra pas être choisie comme référence une construction implantée sur une parcelle mitoyenne dont la hauteur apparaît comme exceptionnelle (anormalement haute ou basse) par rapport aux autres constructions de la façade de l'îlot. Dans ce cas de figure, la construction voisine la plus proche sera alors la construction de référence.

- Des hauteurs maximales absolues sont autorisées la rue Gabriel Péri : R+6. Le long de ces axes, si la construction implantée sur une parcelle mitoyenne est plus haute que la hauteur absolue fixée précédemment, la construction neuve pourra s'implanter à cette même hauteur (sauf en cas de construction anormalement haute).
- De façon à permettre un bon raccordement aux constructions immédiatement voisines, et si elle ne fait pas partie des références évoquées ci-dessus, une même construction pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux constructions voisines immédiates et dans la limite de 1 à 2 niveaux en plus ou en moins.



2.6- Qualités urbaines et architecturales

Aspect extérieur des constructions

Rappel :

- Une autorisation d'urbanisme peut-être refusée ou n'être accordée 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111.21 du Code de l'urbanisme).

Les matériaux :

- Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes. Sont interdits les enduits ciments non teintés.
- Les enduits devront être choisis de manière à favoriser une harmonisation des couleurs entre les soubassements, les murs et les huisseries. Un minimum de trois couleurs différentes sera exigé.
- Les rebords de fenêtre devront être traités en enduits maçonneries ou des mêmes matériaux que la façade.

Les toitures :

- Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné, les couvertures en bacs aciers sont interdites.
- Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.
- En outre, les équipements installés en vue de l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eaux solaires, ...) devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.
- Il est rappelé que ces installations techniques devront apparaître sur les demandes de permis de construire.

Les façades :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.
- Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.
- Les fermetures de balcon et de loggia, si elles ne sont pas prévues dans le projet initial, sont interdites.
- Le remplacement de volets battants ou persiennes par des volets roulants au détriment de la qualité architecturale de la construction pourra être interdit. Les caissons pour volets roulants rapportés en façade extérieure et les grilles de défense sur les fenêtres sont interdits.
- Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Les volets à la française seront conservés, et rapportés là où ils manquent. Ces modénatures devront être conservées ou réimplantées dans la mesure du possible.
- Les entrées de parking et de garages devront être traitées en harmonie avec la façade.
- Rappel : Saillies par rapport au plan de façade
 - Les saillies et encorbellements sur le domaine public sont autorisés.
 - Les ouvrages tels que balcons ou oriels peuvent être édifiés en saillie, sous réserve de l'autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de la voie.
 - Les dimensions des saillies, modénatures et leurs implantations devront satisfaire au règlement de voirie départementale/communale et notamment aux règles suivantes :
Les modénatures :
 - placées à moins de 3 m de hauteur, leur profondeur ne devra pas excéder 0,40 m,
 - placées au-dessus de 3 m de hauteur, leur profondeur ne devra pas excéder 0,80 m.
 - Les saillies d'une construction devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 m.
 - Les règles concernant les saillies ne s'appliquent pas aux constructions ou aux installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, étant rappelé.

Les devantures de magasins :

- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin.
- Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, ils ne seront pas pleins. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public.
- Les vitrines seront en verre transparent : les vitrages opaques ou translucides sont proscrits ainsi que les rideaux opaques et les voilages.
- La séparation commerce-logements sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, et l'expression architecturale du commerce sera réalisée uniquement en rez-de-chaussée. Si l'activité se développe en étages, des stores pourront permettre de l'identifier.

Les clôtures :

- Les clôtures sur les voies publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.
- Leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser 2,20 m. Elles pourront comporter une partie maçonnée d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60m.
- Les clôtures implantées en séparation de fonds voisins ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,40 m par rapport au niveau du sol le plus haut.

Les bouches de ventilation :

- Les bouches de ventilation des sous-sols devront être arasées au niveau du sol fini.
- Pour des questions d'étanchéité, une hauteur de 20cm maximum sera tolérée.

Les percées dans la façade :

- Des percées dans la façade, sur toute la hauteur et toute la profondeur du bâtiment pourront être exigées pour favoriser une ouverture visuelle sur l'intérieur des îlots, notamment lorsqu'ils présentent des caractéristiques paysagères intéressantes.

Les appareils de climatisation :

- Les appareils de climatisation doivent être situés sur le toit de la construction et ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

Cas particuliers des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- 100% des surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts paysagers.
- La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement bénéficie également d'un traitement paysager végétalisé (traitement des accès, plantations, ...).

Espaces de pleine terre :

- Il n'est pas fixé de règle de pleine terre.

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

3.2 – Plantations

Dispositions générales :

- L'implantation des constructions devra respecter et préserver les arbres existants sur le terrain et sur voie autant que possible.
- Un minimum de 2 arbres de haute tige est exigé par tranche échue de 100m² de terrain non bâti.
- Les aménagements paysagers devront être conçus à partir de matériaux, espèces et essences locales. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (rétention).
- Les espaces verts sur dalles devront être plantés et recevoir une couche de terre végétale dont la profondeur sera adaptée aux besoins des espèces plantées pour leur développement, avec un minimum de 0,70 m en partie courante et de 1,50 m au droit des aires d'implantation des arbres à haute tige.
- Les toitures terrasses pourront être végétalisées et présenter au minimum 20 cm d'épaisseur de terre végétale.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Dispositions relatives à la performance énergétique

- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.
- Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.
- A l'intérieur des marges de recul et de retrait imposés aux articles U6 et U7, l'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure est autorisée à la condition qu'ils n'excèdent pas 30cm de profondeur par rapport au nu de la façade des constructions et qu'ils ne dépassent pas sur les emprises publiques.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

Performance environnementale globale

- Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses peuvent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
 - Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, petit éolien domestique...);
 - Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...);
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- Pour les constructions neuves, l'installation d'appareils hydro-économiques permettant de limiter la pression ou le débit des points d'eau est recommandée.
- Pour les constructions neuves, l'installation de bornes de recharge pour les véhicules électriques est recommandée.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

4.1 – Règles relatives aux voiries

- Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité.
- Toute voie nouvelle, publique ou privée, se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour aisé des véhicules
- Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

4.2 – Règles relatives aux accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.
- Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont limitées à un accès par tranche de 15m de façade et sont positionnés de manière à assurer la sécurité de la circulation et des piétons.

4.7 – Règles relatives au stationnement

Dispositions générales :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et /ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions.
- Pour les changements de destination, les aménagements et les extensions de bâtiments, il n'est exigé de nouvelles places de stationnement (y compris le stationnement vélo) que pour les surfaces modifiées ou nouvellement créées par l'opération. Pour les extensions à usage autre que de l'habitation, le stationnement vélo doit correspondre à la règle du présent article.
- En cas de démolition reconstruction de constructions, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions du présent article.
- Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
 - Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 45m² de SDP, pour une construction de 50m² de SDP, le calcul par tranche échue impose la réalisation d'une seule place de stationnement.
- Le nombre de place exigée sera arrondi à l'entier supérieur lorsque le premier chiffre après la virgule sera supérieur à 5.
- Les places doubles compteront pour deux places de stationnement si leur longueur totale égale au moins 9m.
- Les places doubles ne sont autorisées que pour les stationnements liés à une construction d'habitation et à condition que le nombre de places de stationnement directement accessibles soit au moins égal au nombre de logements.
- Lorsque les normes de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de la surface de stationnement par 30m².

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés :

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Au minimum 1 place de stationnement par logement • dans le cas d'une construction neuve, 1 place supplémentaire dédiée spécifiquement aux visiteurs et identifiée à cet effet devra être aménagée, au minimum, par tranche entière de 5 logements.
Hébergement	
	Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m², il n'est pas exigé que soit réalisé des places de stationnement ; • Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 150m², il est exigé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 30% de la surface de plancher de la construction, avec 1 place de stationnement au minimum ; • Dans tous les cas, il est exigé, au maximum, 1 aire de livraison pour 1 000m² de surface de vente ; • Ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés au commerce au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	<ul style="list-style-type: none"> • Il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 30% de la surface de plancher. Aucune place ne sera exigée pour une surface de plancher inférieure à 2000m².
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Il est exigé que soit réalisée au maximum 1 place par 70m² de SDP.

	<ul style="list-style-type: none"> Par ailleurs, il est exigé, au maximum, 1 aire de livraison de 100 m² pour 6 000m² de surface de plancher.
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> Il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la surface de plancher
Entrepôt	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la construction

Dans les périmètres de 500m autour des points d'accès aux transports en commun structurants uniquement identifiés au plan de zonage général :

En remplacement des dispositions du précédent tableau, concernant les constructions suivantes : logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, logements, bureaux, les règles ci-dessous s'appliquent :

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> Au titre de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, il est exigé que soit réalisée, au minimum, 1 place de stationnement par logement. <p>Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au titre de l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme, Il est exigé uniquement pour les opérations de plus de 16 logements 0,25 place de stationnement par logement. Le nombre de places sera arrondi de la façon suivante : <ul style="list-style-type: none"> si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, il sera arrondi à l'entier inférieur ; si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondi à l'entier supérieur.
Hébergement	
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> Au titre de l'article R.123-11 g) du Code de l'urbanisme, Il est exigé que soit réalisée au maximum 1 place par 90m² de SDP.

Normes de stationnement pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75m² par logement pour tous les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;
- Pour les constructions à usage principal de bureau, l'espace possède une superficie de 1,5m² pour 100m² de surface de plancher ;
- Pour les activités, commerces de plus de 500m² de surface de plancher, industries et constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, il est exigé 1 place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs, à définir en fonction des besoins ;
 - pour les établissements scolaires, il est exigé 1 place pour huit à douze élèves ;
 - ces dispositions ne s'appliquent pas aux locaux affectés au commerce au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos peut être constitué de plusieurs emplacements.

- Les surfaces prises en compte dans le calcul des aires de stationnement pour les deux roues sont celles des planchers mais aussi les surfaces verticales (mezzanine, racks...), spécialement aménagées à cet effet.
- Si l'espace destiné au stationnement vélo est situé dans le sous-sol d'une construction, il ne pourra pas être plus bas que le premier sous-sol.
- L'espace destiné au stationnement vélo sera aisément accessible et au moins couvert.
- Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :
 - Soit à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement ;
 - Soit à solliciter l'application de l'article L.123-1-12 du Code de l'urbanisme relatif à l'obtention d'une concession à long terme (plus de 10 ans) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
 - Soit à acquérir des places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, à condition que ces places soient en surplus dans la construction.

ZONE UPMo4 : Éditions législatives

Description de la zone :

La zone UPMo4 correspond au site Éditions législatives, situé avenue de la Marne à proximité du pôle Gare de Châtillon-Montrouge.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP Marne Brossolette.
- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.11.d « Secteur de plan masse Editions Législatives ».

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

Définitions :

Espaces verts :

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées. Le traitement de ces espaces est à dominante végétale.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1 Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES,	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			

SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération.
- Les constructions de superstructure à destination exclusive de stationnement.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière, ...), ainsi qu'aux aménagements paysagers, ou encore à l'exploitation d'énergies renouvelables.
- L'aménagement d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à déclaration ou à enregistrement, est autorisé à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- Les constructions en superstructures devront être implantées conformément au document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Editions Législatives).

1-2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le document graphique 6.13 (plan des périmètres de mixité sociale), conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées existantes ou futures est définie par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Editions Législatives).

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est définie par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Editions Législatives).
- Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain est définie par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Editions Législatives).

2.4 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol des constructions est définie par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Editions Législatives).

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

- Les hauteurs des constructions sont définies par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Editions Législatives).

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- Les espaces libres de toute construction et les surfaces de pleine terre sont définies par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Editions Législatives).

Dispositions particulières :

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

3.2 – Plantations

Dispositions générales :

- Les aménagements paysagers devront être conçus à partir de matériaux, espèces et essences locales. Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales (rétention).
- Les espaces verts sur dalles devront être plantés et recevoir une couche de terre végétale dont la profondeur sera adaptée aux besoins des espèces plantées pour leur développement, y compris au droit des aires d'implantation des arbres à haute tige.
- Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

3.4 – Performance énergétique et environnementale

Dispositions relatives à la performance énergétique

- Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.
- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée. La plus faible consommation d'énergie grise sera recherchée.
- Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

4.1 – Règles relatives aux voiries

- Toute parcelle doit être desservie par une ou plusieurs voie(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité.

4.2 – Règles relatives aux accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin avec servitude. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

4.7 – Règles relatives au stationnement

Modalités d'application et de calcul :

Dispositions générales :

- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Lorsque le projet comporte plusieurs destinations, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et /ou du nombre de logements.
- Les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles constructions.
- Pour les changements de destination, les aménagements et les extensions de bâtiments, il n'est exigé de nouvelles places de stationnement (y compris le stationnement vélo) que pour les surfaces modifiées ou nouvellement créées par l'opération. Pour les extensions à usage autre que de l'habitation, le stationnement vélo doit correspondre à la règle du présent article.
- En cas de démolition reconstruction de constructions, la totalité des places de stationnement sera demandée, en application des dispositions du présent article.

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	<ul style="list-style-type: none"> • 0,8 place minimum par logement en accession libre • 0,42 place minimum et maximum par logement social • 0,18 place minimum par logement en « coliving ». • 1 place minimum par tranche de 150 m² de SDP pour espace dédié au coworking.
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> • Non réglementé.
Restauration	
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	<ul style="list-style-type: none"> • Non réglementé
Industrie	
Entrepôt	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> • Crèche : 3 places • Marché couvert : 12 places

Les locaux vélos sont intégrés au sein des bâtiments, très accessibles et situés majoritairement en rez-de-chaussée ou en cœur d'îlots, garantissant une facilité et une fluidité compatible avec un usage quotidien.

11) SCEAUX

ZONE UPSc1 Quatre-Chemins

Description de la zone :

Situé en limite Ouest de Sceaux, en limite des communes de Châtenay-Malabry, Plessis-Robinson et Fontenay-aux-Roses, le secteur des Quatre-Chemins est en interaction avec la gare multimodale de Robinson : il a pour objet la restructuration du pôle gare, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain offrant une mixité fonctionnelle (logements, commerces, activités)

Disposition transversale :

- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse 6.12.h Secteur de plan masse Quatre Chemins.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

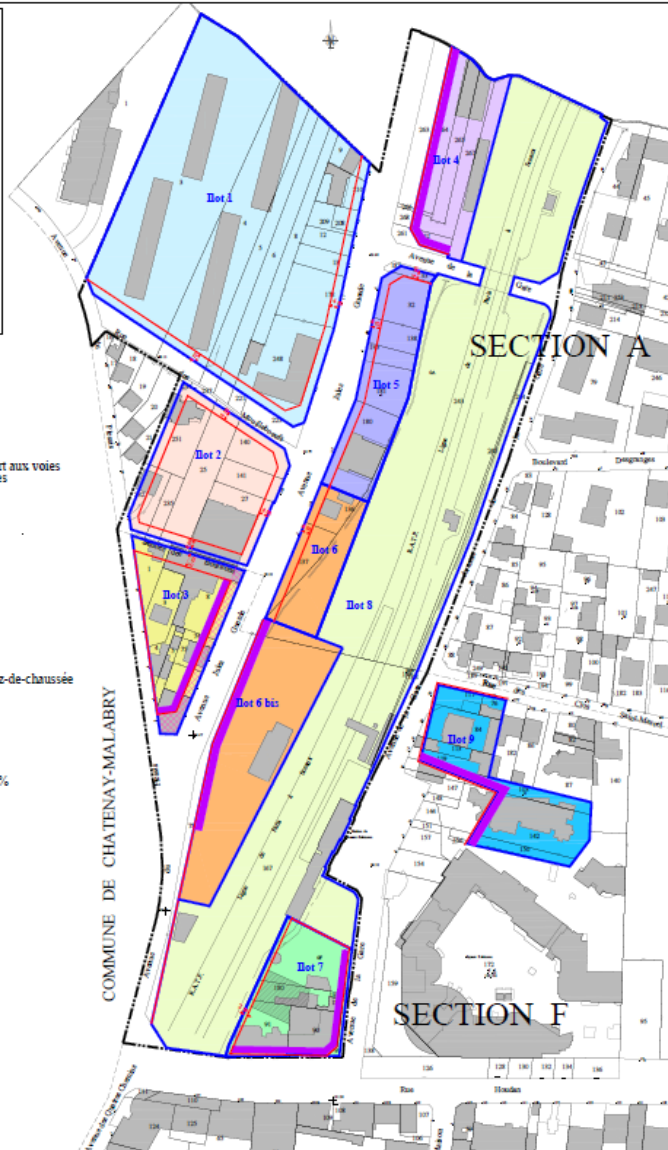
DEPARTEMENT DES HAUTES-SEINES
EPT Vallée Sud - Grand Paris

PLUI

Secteur des Quatre-Chemin
 Document graphique

- Limite de zone
- Ligne d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées
- Emplacement réservé
- Linéaire rez-de-chaussée actif

- Plot 1 - H : 21 m - CES : 50%
- Plot 2 - H : 18 m - CES : 50%
- Plot 3 - H : 15 m - CES : 65%
- Plot 4 - H : 21 m - CES : 50%
- CES : 100% pour artisanat à rez-de-chaussée
- Plot 5 - H : 21 m - CES : 65%
- Plot 6 - H : 21 m - CES : 65%
- Plot 6 bis - H : 19 m - CES : 65%
- Plot 7 - H : 24 m - CES : 100%
- H : 12 m - CES : 100%
- Plot 8 - H : 15 m - CES : 100%
- Plot 9 - H : 15 m - CES : 65%



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

Dispositions concernant les ICPE :

Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admis par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Par exception au chapitre 2 sur les dispositions communes, le long d'un « linéaire actif » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme,

- **les locaux à rez de chaussée sur rue, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle** doivent être à destination de :
 - Artisanat et commerce de détail ou
 - Restauration ou
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou
 - Hôtels ou
 - Autres hébergements touristiques ou
 - Cinéma ou
 - Bureau ou
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- à l'exclusion des accès, des circulations et des locaux techniques (tels que stationnement, locaux déchets, transformateurs, loge gardien...) nécessaires au fonctionnement des destinations implantées dans les étages.

Sur le lot n°4 identifié sur le document graphique 6.12.h Secteur de plan masse : Quatre Chemins : le rez-de-chaussée doit être à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, à l'exclusion des accès, des circulations et des locaux techniques (tels que stationnement, locaux déchets, transformateurs, loge gardien...) nécessaires au fonctionnement des destinations implantées dans les étages.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de la ligne d'implantation figurant sur le document graphique 6.12.h Secteur de plan masse : Quatre Chemins.

Par rapport au domaine public ferroviaire, les constructions nouvelles peuvent être implantées

- à l'alignement avec le domaine ferroviaire sous réserve de l'application des servitudes ferroviaires ;
- en retrait de 1,9 m minimum en cas de baies

En ce qui concerne les saillies par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou à défaut de règlement, des dispositions définies dans le chapitre 3.3 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Dispositions particulières :

L'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles d'implantation peut être autorisée à la condition que les travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles

Sont autorisés dans la marge de recul :

- les constructions ou parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les saillies à condition qu'elles soient situées à plus de 2,5 m au-dessus du sol fini et qu'elles n'avancent pas de plus de 1,5 m sur le plan de la façade.
- Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites conformément aux règles de retrait définies ci-après.

La création de baies est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

En cas d'implantation **en retrait des limites séparatives des nouvelles constructions** : la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de :

- 3 m dans le cas de façade sans baie;

- 6 m dans le cas de façade avec baie.

Dispositions particulières :

L'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles d'implantation peut être autorisée à la condition que les travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics

L'implantation des *petites annexes* est libre.

Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute construction non contigüe, **la distance de retrait** entre deux constructions, **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions doit être au moins égale à
 - 3 m en cas de façades sans baie
 - 8 m dans le cas où l'une des deux façades comporte une ou plusieurs baies

Dispositions particulières :

- **Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.**
- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol maximale est définie par îlots tels que repérés sur le document graphique 6.12.h Secteur de plan masse : Quatre Chemins :

- îlot 1 : emprise au sol maximale = 50%
- îlot 2 : emprise au sol maximale = 50%
- îlot 3 : emprise au sol maximale = 65%
- îlot 4 : emprise au sol maximale = 50% - pour les locaux à destination d'artisanat ou d'Equipements d'intérêt collectif et services publics, il est autorisé une emprise au sol de 100% de la surface du terrain, au rez-de-chaussée uniquement
- îlot 5 : emprise au sol maximale = 65%
- îlot 6 : emprise au sol maximale = 65%
- îlot 6 bis : emprise au sol maximale = 65%
- îlot 7 : emprise au sol = 100%

- îlot 8 : emprise au sol* maximale = 100%
- îlot 9 : emprise au sol maximale = 65%

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

Par exception au chapitre 1 relatif au lexique, la hauteur des constructions est définie comme suit :

- la hauteur des constructions est mesurée en tout point à compter du terrain existant avant travaux, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie ascenseur, locaux techniques, garde-corps...

La hauteur maximale des constructions est définie par îlots tels que repérés sur le document graphique 6.12.h Secteur de plan masse : Quatre Chemins :

- îlot 1 : hauteur maximale = 21 m
- îlot 2 : hauteur maximale = 18 m
- îlot 3 : hauteur maximale = 15 m
- îlot 4 : hauteur maximale = 21 m
- îlot 5 : hauteur maximale = 21 m
- îlot 6 : hauteur maximale = 21 m
- îlot 6 bis : hauteur maximale = 19 m
- îlot 7 : hauteur maximale = 24 m à l'exception de la zone hachurée figurant sur le document graphique 6.12.h Secteur de plan masse : Quatre Chemins, dans laquelle la *hauteur maximale des constructions** = 12 m
- îlot 8 : hauteur maximale = 15 m
- îlot 9 : hauteur maximale = 15m

Dispositions particulières :

- En présence de locaux à rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 m minimum. Cette hauteur pourra cependant être inférieure en cas de contexte urbain spécifique.
- Dans le cas précédent où une hauteur de 3,8 m à rez-de-chaussée de dalle à dalle est imposée, la hauteur maximale admise dans la zone est majorée de 1 m.
- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation ou la végétalisation.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- 50% des espaces libres doivent être traités en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS).
- Cette disposition n'est pas applicable aux projets d'aménagement d'espaces publics et de voies publiques.
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

3.3 – Plantations

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 100 m², il est exigé 1 arbre de moyen développement par tranche entamée de 100 m².

Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

Règles relatives au stationnement

Dispositions spécifiques à la zone UPSC1, pour les véhicules motorisés :

DESTINATION	Sous-destination	Zone UPSC1
HABITATION	Logement	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> 0,5 places par logement sauf pour les logements de moins de 30 m² de surface de plancher, pour lesquels il n'est pas exigé de places de stationnement.
	Hébergement	Aucune place n'est exigée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Les normes de stationnement sont fixées par local et non au regard de la surface de plancher totale de commerce et activités de services du projet.
	Restauration	Il n'est pas fixé de règle pour les locaux de moins de 350 m ² .
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les locaux de 350 m ² ou plus, il est exigé une place par tranche complète de 200 m ² .
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
	Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
	Bureau	Il ne peut être réalisé : plus de 1 place pour 60 m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	En fonction des besoins
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	

DESTINATION	Sous-destination	Zone UPSC1
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	

Dispositions spécifiques à la zone UPSC1, pour les vélos :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble de l'opération

- Lorsque le rez-de-chaussée du bâtiment comporte au moins 50% de locaux affectés à l'artisanat et au commerce de proximité ou à des équipements d'intérêt collectif ou services publics, au moins un tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée. Si des locaux sont créés en sous-sol, l'accès des vélos doit se faire par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'OAP Mobilités ;
- Dans le cas contraire, au moins deux tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée. Si des locaux sont créés en sous-sol, l'accès des vélos doit se faire par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'OAP Mobilités.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement (Cf. OAP mobilité).

L'OAP Mobilités précise le présent article sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du code de la construction et de l'habitation.

Destinations		Normes de stationnement vélos*
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH 1 emplacement pour vélo spécial pour 10 emplacements de vélos simples.
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m ² pour 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m ² pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m ² pour 70 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les commerces et ensembles commerciaux soumis à autorisation d'exploitation commerciale au titre du code du

Destinations		Normes de stationnement vélos*
	Restauration	commerce, 10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi
	Cinéma	Pour les cinémas soumis à autorisation d'exploitation cinématographique : 10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

**Ces dispositions reprennent les dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment..*

ZONE UPSc2 ALBERT 1er

Description de la zone :

Situé à proximité immédiate de la gare de Sceaux ce secteur a pour objectif d'offrir une mixité fonctionnelle par l'accueil de crèche, d'une résidence étudiante, de logements en accession et en locatif social.

Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.12.d Secteur de plan masse Albert 1^{er}.

Nota : les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaire pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.



CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
	Artisanat et commerce de détail			

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

Dispositions concernant les ICPE :

Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admis par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

1-2 Mixité sociale

La construction de programmes affectés au logement de plus de 1 500 m² de surface de plancher devra comprendre une part de 30% de sa surface affectée au logement social, au sens défini par l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation.

1-3 Dispositions particulières

Sans objet.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait de la ligne d'implantation figurant sur le document graphique 6.12.d Secteur de plan masse : Albert 1^{er}.

Par rapport au domaine public ferroviaire, les constructions nouvelles peuvent être implantées

- à l'alignement avec le domaine ferroviaire sous réserve de l'application des servitudes ferroviaires ;
- en retrait de 1,9m minimum en cas de baies

En ce qui concerne les saillies par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou à défaut de règlement, des dispositions prévues dans les prescriptions portant sur les qualités urbaines et architecturales définies dans le chapitre 3.3 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

Dispositions particulières :

L'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles d'implantation peut être autorisée à la condition que les travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles

Sont autorisés dans la marge de recul :

- les constructions ou parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les saillies à condition qu'elles soient situées à plus de 2,5 m au-dessus du sol fini et qu'elles n'avancent pas de plus de 1,5 m sur le plan de la façade.
- Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites conformément aux règles de retrait définies ci-après.

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives des nouvelles constructions : la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction avec un minimum de :

- 3 m dans le cas de façade sans baie;
- 6 m dans le cas de façade avec baie.

Dispositions particulières :

L'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles d'implantation peut être autorisée à la condition que les travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics

L'implantation des *petites annexes* est libre.

Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contiguës ou non contiguës.
- Pour toute construction non contiguë, **la distance de retrait** entre deux constructions, **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions doit être au moins égale à
 - 3 m en cas de façades sans baie
 - 8 m dans le cas où l'une des deux façades comporte une ou plusieurs baies

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

L'emprise au sol maximale est définie par îlots tels que repérés sur le document graphique 6.12.d Secteur de plan masse : Albert 1^{er} :

- îlot 1 : emprise au sol maximale = 80%
- îlot 2 : emprise au sol maximale = 50%

Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

Par exception au lexique, la hauteur des constructions est définie comme suit :

la hauteur des constructions est mesurée en tout point à compter du terrain existant avant travaux, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie ascenseur, locaux techniques, garde-corps...

La hauteur maximale des constructions, hors installations techniques ou combles techniques, est définie par îlots tels que repérés sur le document graphique 6.12.d Secteur de plan masse : Albert 1^{er} :

- îlot 1 : hauteur maximale = 18 m
- îlot 2 : La hauteur des constructions est limitée à 15 m au faitage ou à l'acrotère. Un niveau supplémentaire pourra être autorisé dans la limite de 18 m sous réserve que l'emprise de ce niveau est inférieure ou égale à 75% de celle du niveau immédiatement inférieur.

Dispositions particulières :

- En présence de locaux à rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 m minimum. Cette hauteur pourra cependant être inférieure en cas de contexte urbain spécifique.
- Dans le cas précédent où une hauteur de 3,8 m à rez-de-chaussée de dalle à dalle est imposée, la hauteur maximale admise dans la zone est majorée de 1 m.
- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation ou la végétalisation.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- 50% des espaces libres doivent être traités en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

3.3 – Plantations

La totalité de la superficie des espaces de pleine terre devra être végétalisée.

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 100 m², il est exigé 1 arbre de moyen développement par tranche entamée de 100 m².

Dispositions particulières :

Il n'est pas fixé de règle pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

Règles relatives au stationnement

Dispositions spécifiques à la zone UPSC2, pour les véhicules motorisés :

DESTINATION	Sous-destination	Zone UPSC2
HABITATION	Logement	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none"> 0,5 places par logement sauf pour les logements de moins de 30 m² de surface de plancher, pour lesquels il n'est pas exigé de places de stationnement.
	Hébergement	Aucune place n'est exigée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Les normes de stationnement sont fixées par local et non au regard de la surface de plancher totale de commerce et activités de services du projet.
	Restauration	Il n'est pas fixé de règle pour les locaux de moins de 350 m ² .
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les locaux de 350 m ² ou plus, il est exigé une place par tranche complète de 200 m ² .
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
	Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
	Bureau	Il ne peut être réalisé : plus de 1 place pour 60m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	En fonction des besoins
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	

DESTINATION	Sous-destination	Zone UPSC2
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	

Dispositions spécifiques à la zone UPSC2, pour les vélos :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble de l'opération

- Lorsque le rez-de-chaussée du bâtiment comporte au moins 50% de locaux affectés à l'artisanat et au commerce de proximité ou à des équipements d'intérêt collectif ou services publics, au moins un tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée. Si des locaux sont créés en sous-sol, l'accès des vélos doit se faire par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'OAP Mobilités ;
- Dans le cas contraire, au moins deux tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée. Si des locaux sont créés en sous-sol, l'accès des vélos doit se faire par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'OAP Mobilités.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement (Cf. OAP mobilité).

L'OAP Mobilités précise le présent article sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du code de la construction et de l'habitation.

Destinations		Normes de stationnement vélos*
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH 1 emplacement pour vélo spécial pour 10 emplacements de vélos simples.
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m ² pour 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m ² pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m ² pour 70 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les commerces et ensembles commerciaux soumis à autorisation d'exploitation commerciale au titre du code du

Destinations		Normes de stationnement vélos*
	Restauration	commerce, 10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi
	Cinéma	Pour les cinémas soumis à autorisation d'exploitation cinématographique : 10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

**Ces dispositions reprennent les dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.*

ZONE UPSc3 : place du général de Gaulle

Description de la zone :

Situé en centre-ville de la Ville de Sceaux, la place du général de Gaulle constitue un secteur de restructuration urbaine, dont les enjeux sont de redonner une vocation de centralité à ce quartier, par la recomposition des espaces publics, le confortement du dynamisme commercial du centre-ville, l'atténuation des ruptures urbaines et la requalification du paysage urbain.

Disposition transversale :

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP De Gaulle.

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			b
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			

SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

Dispositions concernant les ICPE :

Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admis par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Par exception au chapitre 2 sur les dispositions communes, le long d'un « linéaire actif » identifié sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme :

- **les locaux à rez de chaussée sur rue, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle** doivent être à destination de :
 - Artisanat et commerce de détail ou
 - Restauration ou
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou
 - Hôtels ou
 - Autres hébergements touristiques ou
 - Cinéma ou
 - Bureau ou
 - Equipements d'intérêt collectif et services publics,

- à l'exclusion des accès, des circulations et des locaux techniques (tels que stationnement, locaux déchets, transformateurs, loge gardien...) nécessaires au fonctionnement des destinations implantées dans les étages.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci.

En ce qui concerne les saillies par rapport à l'alignement sur les voies et emprises publiques : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou à défaut de règlement, des dispositions portant sur les qualités urbaines et architecturales définies dans le chapitre 3.3 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les nouvelles constructions sont implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites conformément aux règles de retrait définies ci-après.

L'extension d'une construction existante est autorisée soit sur les limites séparatives, soit en retrait de ces limites d'au moins 1 m.

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives des nouvelles constructions : la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade doit être au moins égale :

- à 3 m dans le cas de façade sans baie;
- à 6 m dans le cas de façade avec baies ;

Dispositions particulières :

L'extension ou la surélévation d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas les règles d'implantation peut être autorisée à la condition que les travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle.

Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics

L'implantation des *petites annexes* est libre.

Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales :

- Les constructions peuvent être contiguës ou non contiguës.
- Pour toute construction non contiguë, **la distance de retrait** entre deux constructions, **mesurée en tous points** de l'ensemble des façades des deux constructions doit être au moins égale à :
 - 3 m en cas de façades sans baie
 - 8 m dans le cas où l'une des deux façades comporte une ou plusieurs baies

Dispositions particulières :

- **Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.**
- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- Pour les constructions existantes, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.

2.4 - Emprise au sol des constructions

Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à 65% de la superficie du terrain.
- Si, à rez-de-chaussée, les surfaces de plancher cumulées des locaux à destination de commerces et d'activités de service, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à sous-destination de bureau, représentent plus de 50% de la surface plancher totale développée à rez-de-chaussée, l'emprise au sol maximale est portée à 100% pour le niveau à rez-de-chaussée.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Dispositions générales :

Par exception au chapitre 1 relatif au lexique, la hauteur des constructions est définie comme suit :

- la hauteur des constructions est mesurée en tout point à compter du terrain existant avant travaux, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie ascenseur, locaux techniques, garde-corps...

La hauteur des constructions est limitée à 16 m, hors installations techniques ou combles techniques.

Dispositions particulières :

- En présence de locaux à rez-de-chaussée à destination de commerce ou d'artisanat, la hauteur de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 m minimum. Cette hauteur pourra cependant être inférieure en cas de contexte urbain spécifique.
- Dans le cas précédent où une hauteur de 3,8 m à rez-de-chaussée de dalle à dalle est imposée, la hauteur maximale admise dans la zone est majorée de 1 m.
- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation ou la végétalisation.

2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Dispositions générales :

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

Dispositions générales :

- 25% des espaces libres doivent être traités en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)
- Cette disposition n'est pas applicable aux projets d'aménagement d'espaces publics et de voies publiques.

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics.

3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

3.3 – Plantations

- Si la surface d'espaces libres, dont la hauteur de terre végétale est supérieure ou égale à 1 m, est égale ou supérieure à 200 m², il est exigé 1 arbre de moyen développement par tranche complète de 100 m².

Dispositions particulières :

- Il n'est pas fixé de règle pour la destination équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES UNITES FONCIERES ET DES RESEAUX

Le chapitre 3 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

Règles relatives au stationnement

Dispositions spécifiques à la zone UPSC3, pour les véhicules motorisés :

DESTINATION	Sous-destination	Zone UPSC3
HABITATION	Logement	Il est exigé : <ul style="list-style-type: none">• 0,5 places par logement sauf pour les logements de moins de 30 m² de surface de plancher, pour lesquels il n'est pas exigé de places de stationnement.
	Hébergement	Aucune place n'est exigée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Les normes de stationnement sont fixées par local et non au regard de la surface de plancher totale de commerce et activités de services du projet.
	Restauration	Il n'est pas fixé de règle pour les locaux de moins de 350 m ² .
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les locaux de 350 m ² ou plus, il est exigé une place par tranche complète de 200 m ² .
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
	Hôtels	1 place pour 5 chambres
	Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction
	Entrepôt	
	Bureau	Il ne peut être réalisé : plus de 1 place pour 60m² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	En fonction des besoins

DESTINATION	Sous-destination	Zone UPSC3
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Dispositions spécifiques à la zone UPSC3, pour les vélos :

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même unité foncière que le bâtiment ou l'ensemble de l'opération :

- Lorsque le rez-de-chaussée du bâtiment comporte au moins 50% de locaux affectés à l'artisanat et au commerce de proximité ou à des équipements d'intérêt collectif ou services publics, au moins un tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée. Si des locaux sont créés en sous-sol, l'accès des vélos doit se faire par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'OAP Mobilités ;
- Dans le cas contraire, au moins deux tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée. Si des locaux sont créés en sous-sol, l'accès des vélos doit se faire par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'OAP Mobilités.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement (Cf. OAP mobilité).

L'OAP Mobilités précise le présent article sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du code de la construction et de l'habitation.

Destinations		Normes de stationnement vélos*
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH

Destinations		Normes de stationnement vélos*
		2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH 1 emplacement pour vélo spécial pour 10 emplacements de vélos simples.
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m ² pour 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m ² pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m ² pour 70 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les commerces et ensembles commerciaux soumis à autorisation d'exploitation commerciale au titre du code du commerce, 10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi
	Cinéma	Pour les cinémas soumis à autorisation d'exploitation cinématographique : 10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés rendus nécessaires pour la sous-destination, au titre du PLUi.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves

Destinations		Normes de stationnement vélos*
	santé et d'action sociale	Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

**Ces dispositions reprennent les dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.*

6) Dispositions applicables aux zones naturelles

Secteurs :	N Zone naturelle	Nc Cimetières	Np Parcs et loisirs	Ncv Coulée Verte	Nzh Zones humides avérées	N F Friche
ANTONY	X	X	X	X	X	
BAGNEUX	X	X	X	X		X
BOURG-LA-REINE		X	X			
CHATENAY-MALABRY	X	X		X	X	
CHATILLON		X		X		
CLAMART	X	X				
FONTENAY-AUX-ROSES	X	X		X		
LE PLESSIS-ROBINSON	X	X				
MALAKOFF		X	X	X		
MONTRouGE			X			
SCEAUX	X	X		X		

CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1-1– Destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol

Rappel pour toutes les destinations, sous-destinations et occupation et utilisation du sol autorisées : elles sont autorisées à condition de ne pas engendrer de risques, de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			d'être liées au gardiennage du site délimité par la zone.
	Hébergement			
	Artisanat et commerce de détail			Au sein du secteur Np et Ncv, sous réserve de constituer des installations

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES				non pérennes et dans la limite de 20 m ² de surface de plancher. Au sein des STECAL S3, S4, S5, S8, S9 et S10
	Restauration			Au sein du secteur Np et Ncv dans la limite de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> . Au sein des STECAL S3, S4, S5, S8, S9 et S10
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Au sein du secteur Np et Ncv dans la limite de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> .
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRES, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Au sein du secteur Nc, en lien avec la vocation de la zone et dans la limite de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> .
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			Au sein du secteur Np et Ncv dans la limite de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> . Au sein des STECAL S1 et S2, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site. Au sein des STECAL S3, S4, S5, S8, S9 et S10
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Au sein du secteur Np et Ncv dans la limite de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> . Au sein des STECAL S3, S4, S5, S8, S9 et S10
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Au sein du secteur Np et Ncv dans la limite de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> . Au sein des STECAL S1 et S2, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site. Au sein des STECAL S3, S4, S5, S8, S9 et S10

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Salles d'art et de spectacles			<p>Au sein du secteur Np et Ncv dans la limite de 50 m² de <i>surface de plancher</i> par construction.</p> <p>Au sein des STECAL S1 et S2, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.</p> <p>Au sein des STECAL S3, S4, S5, S8, S9 et S10</p>
	Équipements sportifs			<p>Au sein du secteur Np et Ncv dans la limite de 50 m² de <i>surface de plancher</i>.</p> <p>Au sein des STECAL S1 et S2, à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site.</p> <p>Au sein des STECAL S3, S4, S5, S8, S9 et S10</p>
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			Au sein du secteur Nc, Np et Ncv dans la limite de 50 m ² de <i>surface de plancher</i> .
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole	Au sein du secteur Nzh		
	Exploitation forestière	Au sein du secteur Nzh		

Dispositions spécifiques aux secteurs de STECALs S7 et S11

Dans ces secteurs, il est autorisé :

- L'aménagement et la transformation des constructions existantes.
- Les installations, les équipements, aménagements et les constructions à vocations de sport ou de loisirs (aires de jeux, de loisirs, guinguette, parc acrobatique...)
- Les constructions nécessaires à l'accueil du public, à la valorisation et à l'animation du site ou à la sécurité.

Dispositions spécifiques aux secteurs N, Nc, Ncv, Nf et Np :

Sont autorisées, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et de ne pas nuire au caractère naturel de la zone :

- Les installations et constructions correspondant à la vocation de la zone
- Installations techniques ferroviaires liées au fonctionnement pour la Ncv
- Les constructions nécessaires à l'exploitation et l'entretien des parcs, bois, jardins et cimetières
- Les démolitions et reconstructions dans l'emprise des constructions existantes

Dispositions spécifiques au secteur Nzh :

Il est rappelé que le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre s'applique et que tout projet doit être conforme au règlement du SAGE.

Tout ouvrage portant atteinte à la zone humide et à son alimentation en eau est proscrit. L'occupation du sol ne peut être que naturelle.

De plus, sont interdits :

- Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides ;

- Les affouillements, exhaussements ;
- La création de plans d'eau artificiels, le pompage ;
- Le drainage, le remblaiement, le déblai, les dépôts divers ou le comblement ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.

Toutefois, sont autorisés en zone Nzh (en compatibilité avec les orientations du SAGE):

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales) sous réserve d'un plan de gestion.
- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- *Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs*
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

Dispositions concernant les ICPE :

ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

ICPE Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'*habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

2.2- Implantation par rapport aux limites séparatives

La création de *baies* est interdite sur les façades ou parties de façades implantées en limites séparatives.

L'implantation est libre

2.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est libre.

2.4 - Emprise au sol des constructions

2.4.1 – En N :

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).

Dans le cas d'une extension de construction existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) celle-ci est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

Au sein des STECAL S1 et S2 :

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Tout ou partie de l'emprise au sol existante dans le STECAL S2 peut-être mobilisée au sein du STECAL S1, en plus de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi, sous réserve que l'intégralité de l'emprise du STECAL S2 soit renaturée.

2.4.2 – En NZh et Nf :

L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).

2.4.3 – En Ncv et Nc :

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

2.4.4 – En Np

Les règles d'emprise au sol pour la sont fixées *sur le plan des indices relatif aux règles d'emprise au sol et de pleine terre* avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
E1	L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la surface totale de la parcelle et à 100m ²
E2	L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la surface totale de la parcelle. Pour la sous destination restauration l'emprise au sol des constructions est limitée à 50m ² Pour la sous destination artisanat et commerce de détail, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20m ²

Au sein du STECAL S7

L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% de la surface totale de la parcelle.

Au sein du STECAL S11

A l'intérieur du périmètre délimité sur le document graphique en tant que STECAL, l'emprise au sol ne pourra excéder 50% du périmètre.

2.5 - Hauteurs maximales des constructions

2.5.1 – En N, NzH et Nf

La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX).

Au sein des STECAL S1 et S2 :

La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au point le plus haut.

2.5.2 – En Ncv et Nc

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au point le plus haut et R+2.

2.5.3 – En Np

Les règles de hauteur sont fixées sur le *plan des indices relatif aux règles de hauteur* avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
H1	La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut
H2	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none">• 10 mètres au point le plus haut• R+2

Au sein du STECAL S7

La hauteur des constructions est limitée à 15 m au point le plus haut.

Un dépassement ponctuel de la hauteur des constructions jusqu'à 17m pourra être autorisé sur l'emprise du STECAL.

Au sein du STECAL S11 :

La hauteur des constructions est limitée à 9m à l'égout du toit et à 12 m au faîtage.

Dispositions particulières :

Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (XX/XX/XXXX). Une augmentation de 50 cm de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.

2.7 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

3.1 – Pleine terre et espaces perméables

3.1.1 - Dispositions générales :

- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traités en espace perméables.

3.1.2 – En zone N

Une part de 80% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de *pleine terre*.

Au sein des STECAL S1 et S2 :

Une part de 70% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de *pleine terre*.

3.1.3 – En zone Nf et Nzh

100% de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

3.1.4 – En zone Ncv

Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement majoritairement en pleine terre.

3.1.5 – En zone Nc

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.6 - En zone Np

Les règles de pleine terre sont fixées sur le *plan des indices relatif aux règles d'emprise au sol et de pleine terre* avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
T1	les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement majoritairement en pleine terre.
T2	Une part de 65% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre
T3	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement majoritairement en pleine terre.

3.3 – Plantations

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assurée sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.