Plan Local d'Urbanisme intercommunal

5.1. Règlement pièce écrite

-Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 11/12/2024
-Mise à jour n°1 des annexes par arrêté du Président de l'EPT Vallée Sud - Grand Paris daté du 30/04/2025

Modification simplifiée n°1
Version approuvée en Conseil de Territoire du 10 décembre 2025

Vallée Sud
Grand Paris

valleesud.fr

Sommaire

1 Introduction 5
1.1 Champ d'application territorial du PLUi 6
1.2 Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques 6
1.3 Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 6
1.4 Articulation du règlement avec les Plans masses 7
1.5 Articulation du règlement avec les zones UP 7
1.6 Organisation et contenu du présent règlement 7
1.7 Utilisation du présent règlement 11
2 Lexique 13
3 Dispositions générales 40
3.1 Rappel du Code de l'urbanisme 41
3.2 Dispositions applicables aux zones humides 42
3.3 Dispositions écrites 43
3.4 Dispositions graphiques 60
3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions 75
4 Dispositions applicables aux zones Urbaines 157
4.1 Dispositions applicables à la zone U1 (Pavillonnaire) 158
4.2 Dispositions applicables à la zone U1P (Pavillonnaire patrimonial) 184
4.3 Dispositions applicables à la zone U2 (Centralités) 197
4.4 Dispositions applicables à la zone U3 (Mixtes) 224
4.5 Dispositions applicables à la zone U4 (Grandes Résidences) 255
4.6 Dispositions applicables à la zone U5 (Zones économiques) 274
4.7 Dispositions applicables à la zone U6 (Zones d'équipements) 288
4.8 Dispositions applicables à la zone U7 (Infrastructures de transports) 294
5 Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) d'ANTONY 298
5.1 ZONE UPAn1 : Jean Zay 299
5.2 ZONE UPAn2 : Antonypole 309
6 Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de BAGNEUX 322
6.1 ZONE UPBa1 : Mathurins 323
6.2 ZONE UPBa2 : Quartier Nord 338
6.3 ZONE UPBa3 : Croizat-Fortin-Blanchard 351
6.4 ZONE UPBa4 : Charpentiers 361
6.5 ZONE UPBa5 : Abbé Grégoire Mirabeau Montesquieu 371

7 Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de BOURG-LA-REINE 381
7.1 ZONE UPBlr1 : Faïencerie 382
8 Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de CHATENAY-MALABRY 392
8.1 ZONE UPCm1 : La Vallée 393
8.2 ZONE UPCm2 : Cité Jardin 403
8.3 ZONE UPCm3 : Sygrie - Démonstrateur écologique 424
8.4 ZONE UPCm4 : Pharmacie 432
9 Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de CHATILLON 442
9.1 ZONE UPCh1 : Les Arues 443
9.2 ZONE UPCh2 : Gare de Châtillon-Montrouge 458
10 Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de CLAMART 462
10.1 ZONE UPCl1 : Le Nôtre 463
10.2 ZONE UPCl2 : Chaumière 478
10.3 ZONE UPCl3 : Panorama 1 493
10.4 ZONE UPCl4 : Hunebelle 508
10.5 ZONE UPCL5a « Entrée de ville avenue Général de Gaulle » 515
10.6 ZONE UPCl5b « Entrée de ville Bretelle sud » 519
11 Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de FONTENAY-AUX-ROSES 523
11.1 ZONE UPFar1 : Les Paradis 524
11.2 ZONE UPFar2 : Ilot Lombart 537
11.3 ZONE UPFar3 : Panorama 546
12 Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) du PLESSIS-ROBINSON 555
12.1 ZONE UPPr1 : Architectes 556
12.2 ZONE UPPr2 : Noveos 567
12.3 ZONE UPPr3 : Rue de Malabry 579
12.4 ZONE UPPr4 : Avenue de la Résistance 588
12.5 ZONE UPPr5 : La Fontaine du Moulin 597
12.6 ZONE UPPr6 : Le Plateau 609
12.7 ZONE UPPr7 : Pointe de Malabry 621
13 Dispositions applicables aux zones UP (zones de projet) de MALAKOFF 630
13.1 Zone UPMa1: secteur Larousse-Quinet-Péri-Brossolette 631
13.2 Zone UPMa2 : Secteur Avaulée 631
13.3 Zone UPMa3 : Secteur Colonel Fabien et Frères Vigouroux 631
13.4 Zone UPMa4 : Barbusse 631
13.5 Zone UPMa5 : Secteur Dolet - Brossolette 631
14 Dispositions applicables aux zones UP (zones de projet) de MONTROUGE 644

14.1 ZONE UPMo1 : Marne Brossolette Verdier 645
14.2 ZONE UPMo3 : Crédit Agricole 655
14.3 ZONE UPMo4 : Halles de Montrouge 669
15 Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de SCEAUX 675
15.1 ZONE UPSc1 Quatre-Chemins 676
15.2 ZONE UPSc2 ALBERT 1er 688
15.3 ZONE UPSc3 : Place du Général de Gaulle 699
16 Dispositions applicables aux zones naturelles 710
17 Annexes du règlement 720

1 INTRODUCTION

1.1 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.

1.2 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 zones urbaines sont les suivantes :

- Zone U1 : cette zone correspond à des secteurs de préservation des formes pavillonnaires ;
- Zone U1p : cette zone correspond à des secteurs pavillonnaires patrimoniaux ;
- Zone U2 : cette zone correspond à des secteurs de centralité ;
- Zone U3 : cette zone correspond à des secteurs mixtes, situés généralement en transition entre les centralités et les quartiers pavillonnaires ou secteurs moins denses du territoire ;
- Zone U4 : cette zone correspond à des secteurs de grandes résidences ;
- Zone U5 : cette zone correspond à des secteurs d'activités économiques ;
- Zone U6 : cette zone correspond aux grandes emprises d'équipements publics du territoire ;
- Zone U7 : cette zone correspond aux grandes emprises liées aux infrastructures de transport ;
- Zones UP : il s'agit des secteurs de projet et de renouvellement urbain.

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.

1.3 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 règlementaires. Elles peuvent, par exemple :

- Préciser l'application spatiale de dispositions règlementaires 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.

1.4 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 masse priment sur les règles de la zone concernée.

1.5 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.

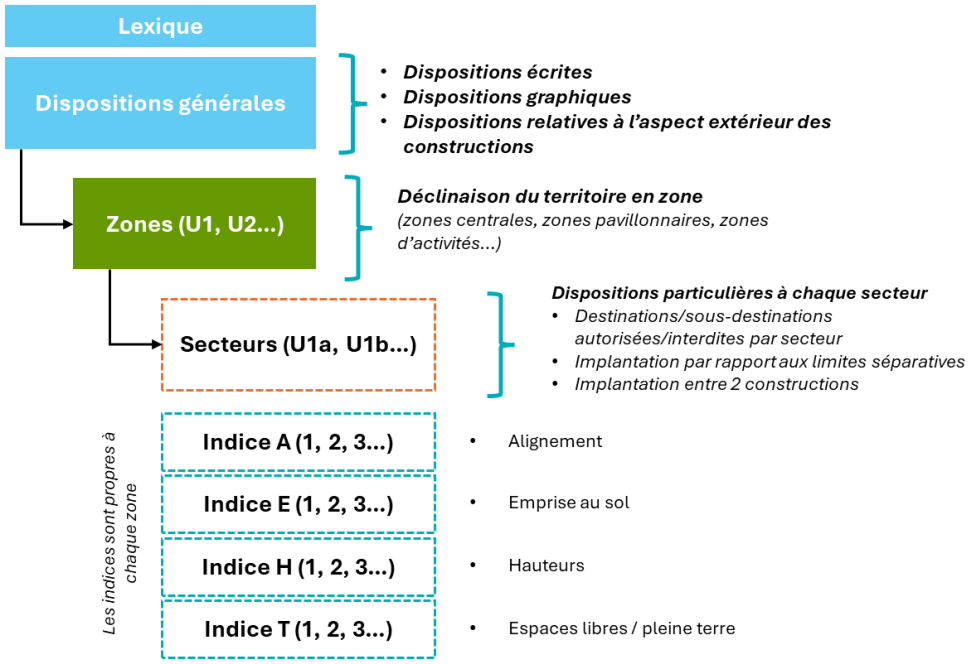
Les dispositions édictées au sein du *lexique*, des *dispositions générales* et des *dispositions communes en toutes zones* du présent règlement s'appliquent dans les zones UP sauf mention contraire au sein du règlement de la zone UP.

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

1.6 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 règlementation 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

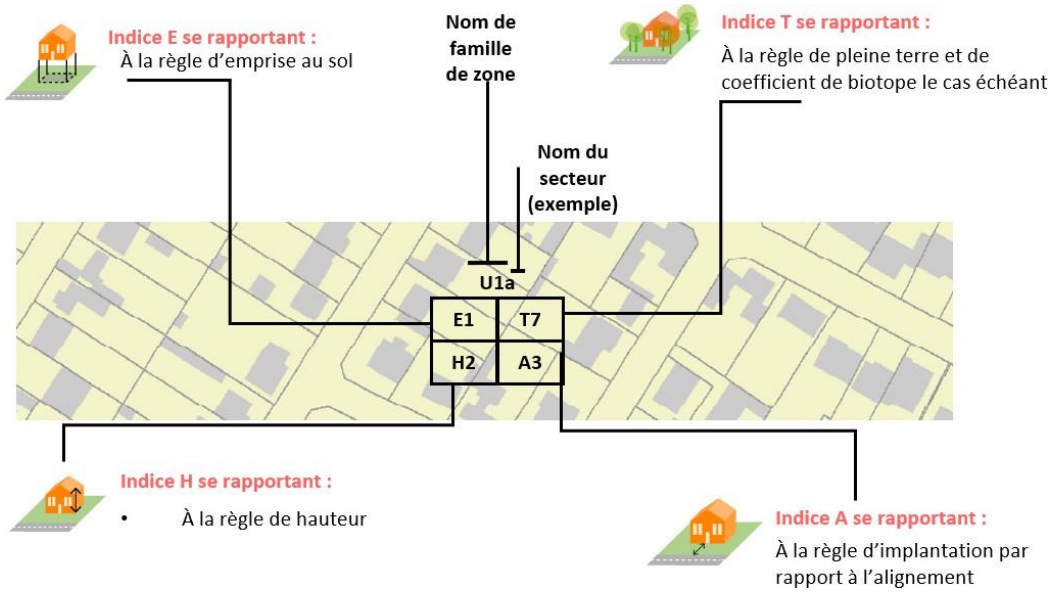
Les dispositions générales présentent les règlementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi. Elles comprennent également les dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi. Elles sont à la fois graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur un des plans graphiques) 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.**

Parties 4 et 16 : Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet) et naturelles

Ce sont les dispositions qui s'appliquent aux zones U1, U1p, U2, U3, U4, U5, U6, U7 et N du PLUi.

- **Elles se décline 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 *CONSTRUCTIONS*

- **Elles comprennent des tableaux d'indices pour :**
  - L'implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*
  - L'*emprise au sol* des *constructions*
  - La *hauteur* des *constructions*
  - La pleine terre et les *espaces perméables*



Parties 5 à 15 : Les dispositions applicables aux zones de projet (zones UP)

Les zones de projets disposent d'un règlement spécifique qui ne répond pas au système d'indices. Ces zones n'ont pas vocation à être pérennes dans le temps. Une fois le projet réalisé, le PLUi sera modifié pour supprimer la zone spécifique liée au projet, et le secteur sera réintégré dans le dispositif règlementaire général.

Organisation du règlement graphique :

Le règlement graphique se compose :

<u>De plans à l'échelle du territoire :</u>

- **6.1 Plan de zonage général** qui comprend :
  - Les limites de zones et les noms de zones et secteurs
  - Les linéaires concernant la mixité fonctionnelle
  - Les dispositions relatives aux formes urbaines (hors linéaires ou secteurs de *hauteur*)
  - 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)

<u>De plans à l'échelle communale</u> :

- **Le plan de zonage** qui comprend :
  - Les limites de zones et les noms de zones et secteurs
  - Les linéaires concernant la mixité fonctionnelle
  - Les dispositions relatives aux formes urbaines (hors linéaires ou secteurs de *hauteur*)
  - 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* spécifique
- **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 hydrauliques souterrains
    - 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 paysagers protégés*
    - Les *espaces paysagers protégés* des grandes résidences
    - Les *espaces paysagers protégés* des mares et zone humides
    - Les *espaces paysagers protégés* cultivés et de jardins partagés
- **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 transcommunale)
  - Les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- **Le plan des typologies de logement à Fontenay-aux-Roses** qui comprend :
  - La délimitation des secteurs où la taille des logements est règlementée
- **Les secteurs de plans masses** :

- 6.2.d : Antony : Croix-de-Berny
- 6.2.e : Antony : Noyer Doré
- 6.3.d : 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
- 6.10.d : Malakoff : Ministères sociaux
- 6.11.d : Montrouge : Halles de Montrouge
- 6.11.e : Montrouge : Crédit Agricole
- 6.11.f : Montrouge : Marne Brossolette Verdier
- 6.11.h : Montrouge : Auger
- 6.11.i : Montrouge : 177-181 avenue Pierre Brossolette
- 6.12.d : Sceaux : Albert 1er
- 6.12.e : Sceaux : Mairie
- 6.12.f : Sceaux : Pépinière
- 6.12.g : Sceaux : Robinson
- 6.12.h : Sceaux : Quatre Chemin

1.7 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 **3 Dispositions générales / 3.4 Dispositions graphiques** qui précise les dispositions qui s'imposent.
- Identification de l'éventuel périmètre d'une **OAP sectorielle** sur le plan des secteurs de projet et emplacements réservés.
- 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 générales (**Partie 3** du règlement)
- Les dispositions générales / Dispositions écrites (**Partie 3.3** du règlement)
- Les dispositions générales / Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions* de la commune concernée (**Partie 3.5** du règlement)

- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (**Parties 4 à 16 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 générales et sur les définitions du lexique**.

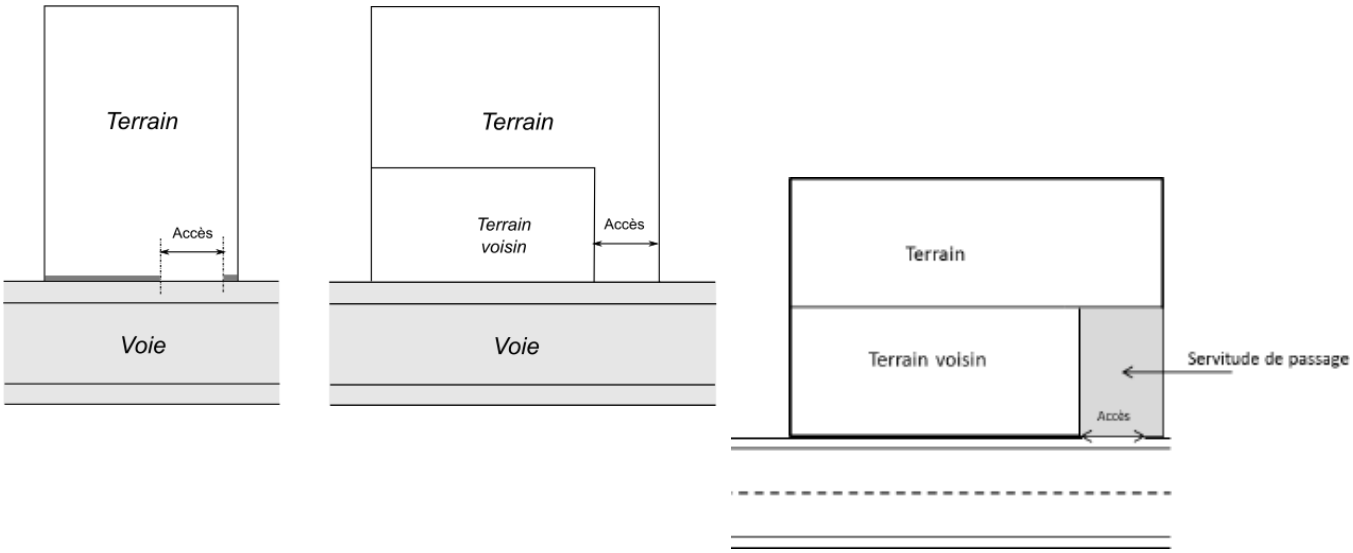
2 LEXIQUE

Les définitions ci-dessous s'appliquent 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.

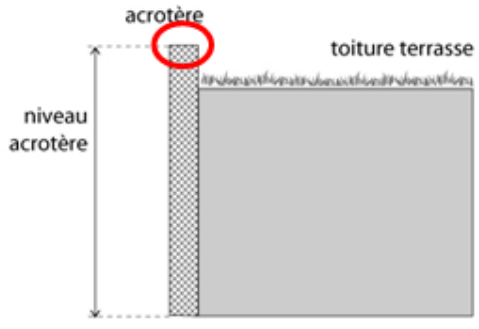
ACCES :

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, ou depuis une place publique.



ACROTERE :

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



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 m^2 et si sa profondeur excède 2 mètres.

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.

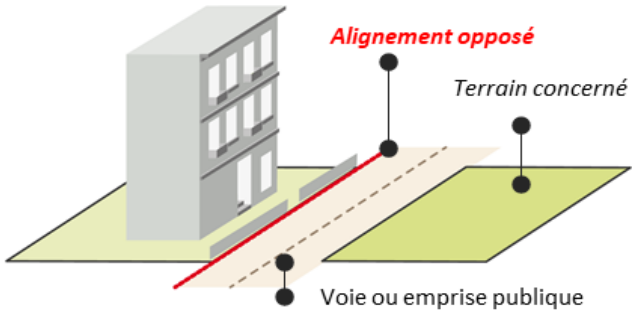
ALIGNEMENT :

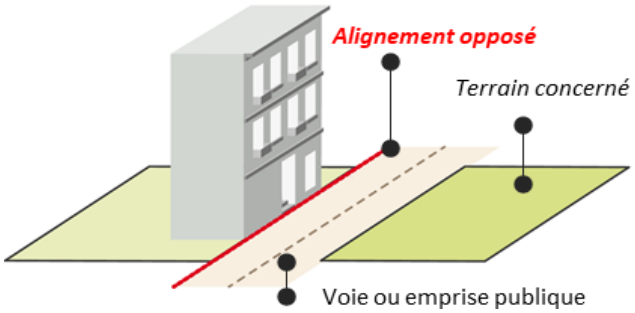
L'alignement est la limite entre la *voie* publique ou privée ouverte à la circulation ou l'*emprise publique* et la propriété riveraine. Il peut s'agir d'un alignement actuel ou futur dans le cadre d'un projet d'élargissement ou de création de *voie* ou d'*emprise publique* (par exemple un emplacement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

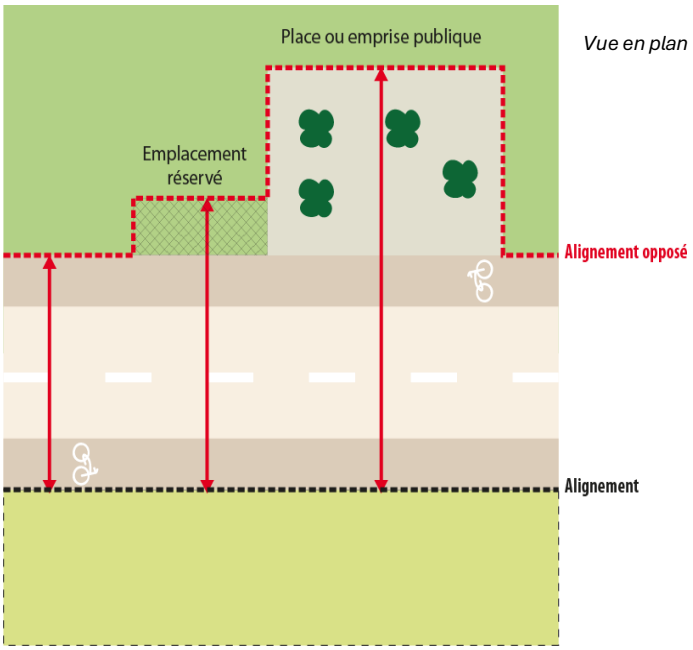
ALIGNEMENT OPPOSE :

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 *voie* ou d'*emprise publique*, l'alignement opposé projeté se substitue à l'alignement existant pour l'application des règles d'implantation par rapport aux *voies* 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 ou égale 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 :

Sont considérés 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 par les dispositions figurant à l'article 3.5 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 considérés comme baies :

- Les châssis fixes associés à un verre translucide ;
- Les portes non vitrées ou en verre translucide ;
- 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.

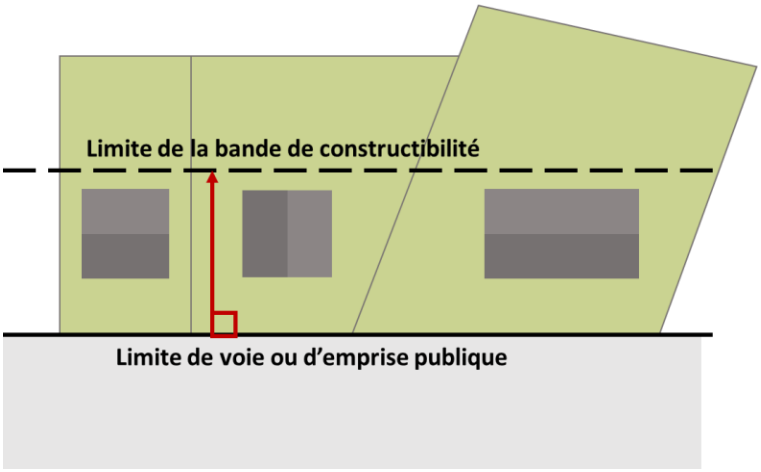
Les pavés de verre et les briques de verre sont des éléments de *construction* et ne sont pas des baies.

BALCON :

Plateforme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une *saillie* en surplomb de celui-ci, délimitée 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.
Les circulations internes à une unité foncière non ouvertes à la circulation générale ne génèrent pas de bande de constructibilité.

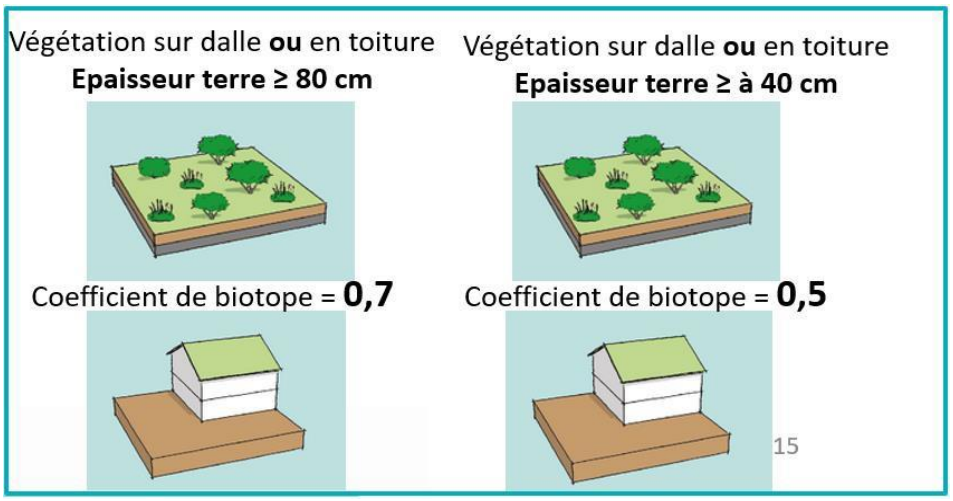


COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) :

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 (lorsqu'une part d'équivalent pleine terre via le coefficient de biotope par surface est prévue) :

- 10 m² d'espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 80 cm comptent pour 7 m² d'espace vert 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 d'espace vert 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 comptabilisé en tant qu'espace végétalisé, cet espace doit être constitué d'une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 40 cm.

CONSTRUCTION :

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

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.

Dans le présent règlement, le terme « construction annexe » ou « annexe » correspond à une petite ou une grande annexe.

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.

CONSTRUCTION CONTIGUË :

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 ou par un élément architectural sans connexion fonctionnelle entre les bâtiments 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.

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*.	**Inclut :** Tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement. Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.). Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13). 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.
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.	Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique. 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).

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 épiceries, 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 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.	*Constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, *construction* aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).
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 livraison et de *retrait* d'achats au détail commandés par voies télématiques, 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 voies télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.	

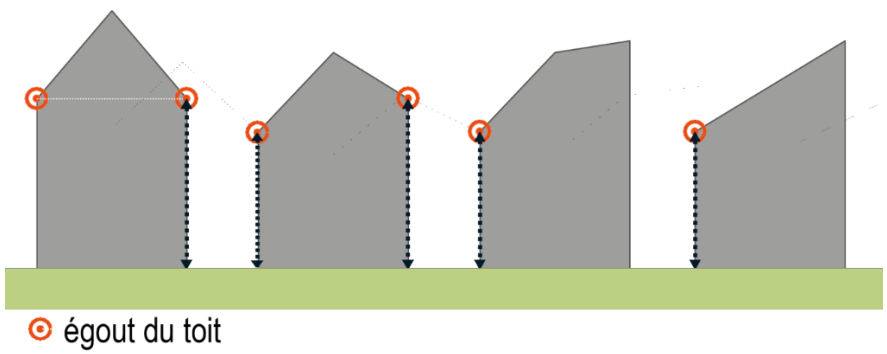
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
La *sous-destination* « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les *constructions* destinées à assurer une mission de service public. 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.	*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. *Constructions* permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.). Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acoss, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).
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.	Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.). *Constructions* permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie (par exemple, les ouvrages de RTE), locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.
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.	- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des évènements 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 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.

EFFECTIF MOYEN D'UN EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :
Il s'agit de la moyenne de l'effectif journalier des personnes accueillies dans l'équipement sur une année d'utilisation courante (somme des effectifs journaliers divisée par 365 jours). Il est utilisé pour le calcul du nombre de stationnements vélos à réaliser. Pour les équipements accueillant un public scolaire (hors établissements d'enseignement), les publics scolaires ne sont pas pris en compte dans le calcul car ils ne se rendent pas dans l'équipement en vélo.

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*.



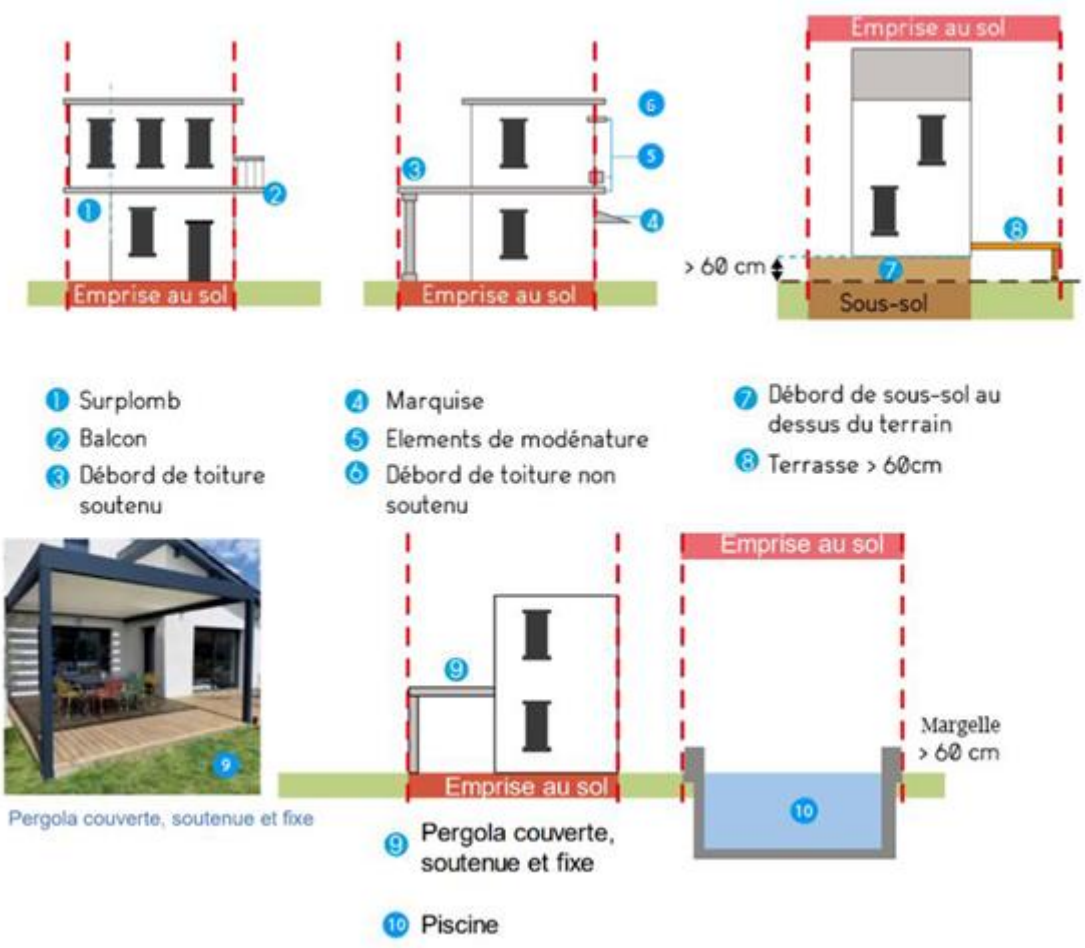
EMPRISE AU SOL :

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* lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux,
- 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 (11/12/2024),
- Les mobiliers d'habillage pour conteneurs de déchets,
- Les éléments suivants, à condition qu'ils ne dépassent pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres : sous-sols, terrasses, perrons, escaliers, margelles de *piscines* et éléments d'infrastructure.

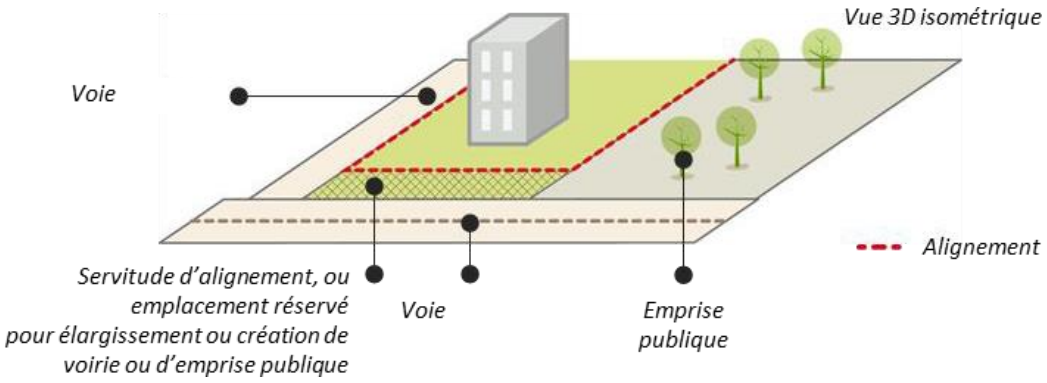


EMPRISES PUBLIQUES OU *VOIES* :

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*, tels que les espaces dédiés à la circulation des tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques et les cimetières.



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.

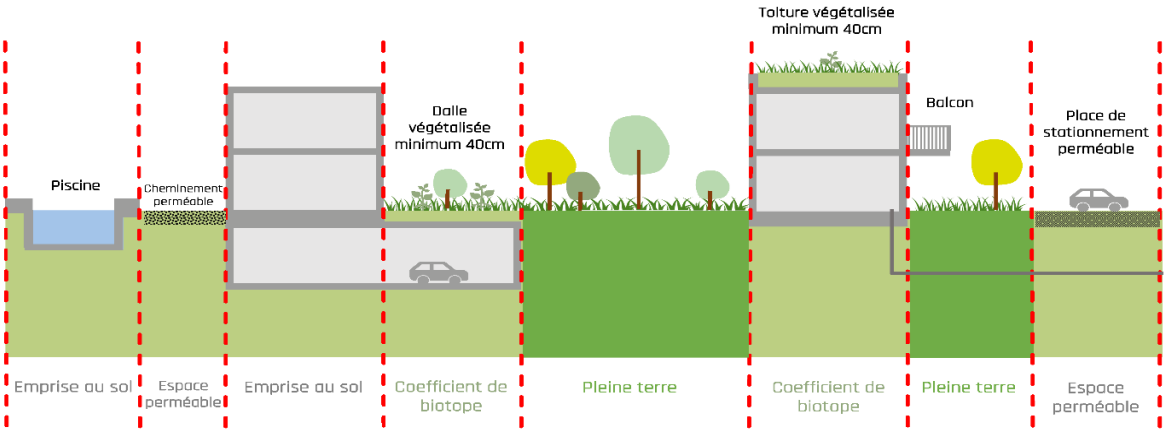
N'entrent pas dans la définition d'espace vert de pleine terre :

- 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.

Ne sont pas de nature à déqualifier un espace vert de pleine terre :

- Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...),
- Les carrières en sous-sol,
- Les *balcons* et débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux, sous réserve de permettre la libre infiltration des eaux pluviales.

Application des règles liées aux définitions précédentes :



ESPACE PAYSAGER PROTEGE :
L'espace paysager protégé, correspondant à une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, est défini à l'article 3.4.5.2 - Dispositions concernant les Espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

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 :

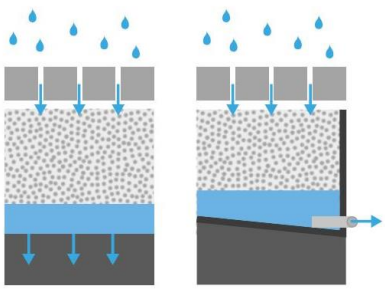
- Les revêtements de voie et stationnement peuvent être réalisés avec des matériaux perméables (gravillon)
- Les allées piétonnes peuvent être réalisées par des pavés à joints enherbés, dalles en pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois, etc.

Gravillon

Dalle alvéolaire

Pavés à joints enherbés

Platelage bois


Infiltration sur sol perméable

Infiltration sur sol imperméable

EXHAUSSEMENT :

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

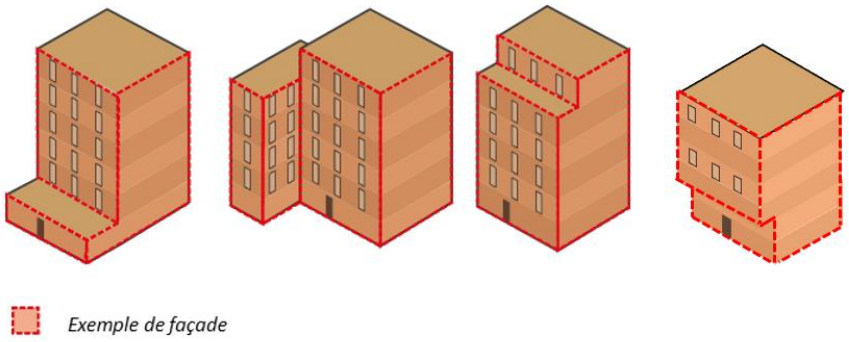
EXTENSION :

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 :

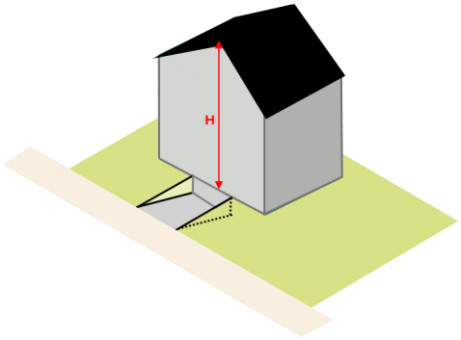
Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une *construction* et dépourvue d'angle.
Un mur-pignon est une façade.



Exemple de façade

HAUTEUR :

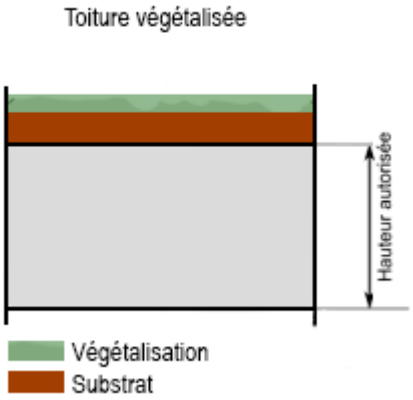
La hauteur totale d'une *construction* ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.
Elle s'apprécie en tout point par rapport au niveau du terrain avant travaux et par rapport au niveau du terrain après travaux.
Au droit des rampes et escaliers d'accès au sous-sol, la partie de la *construction* semi-enterrée n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur.



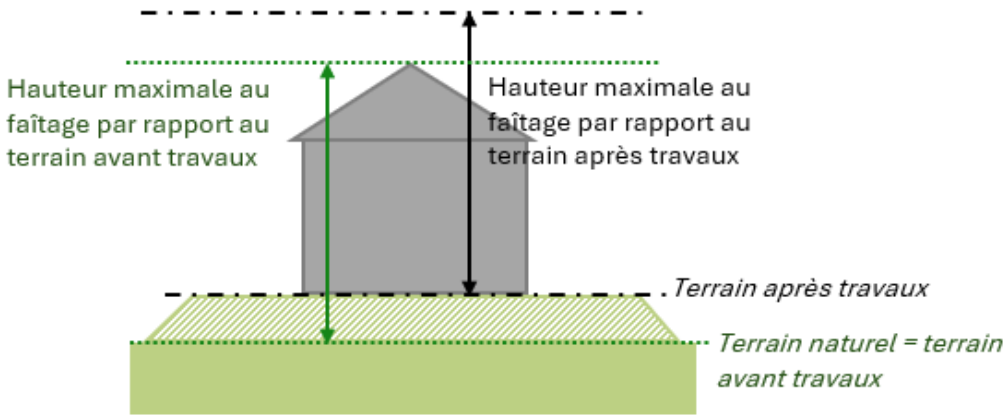
Hauteur au droit des rampes d'accès au sous-sol

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 à claire voie sont exclus du calcul de la *hauteur* dans une limite fixée dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales

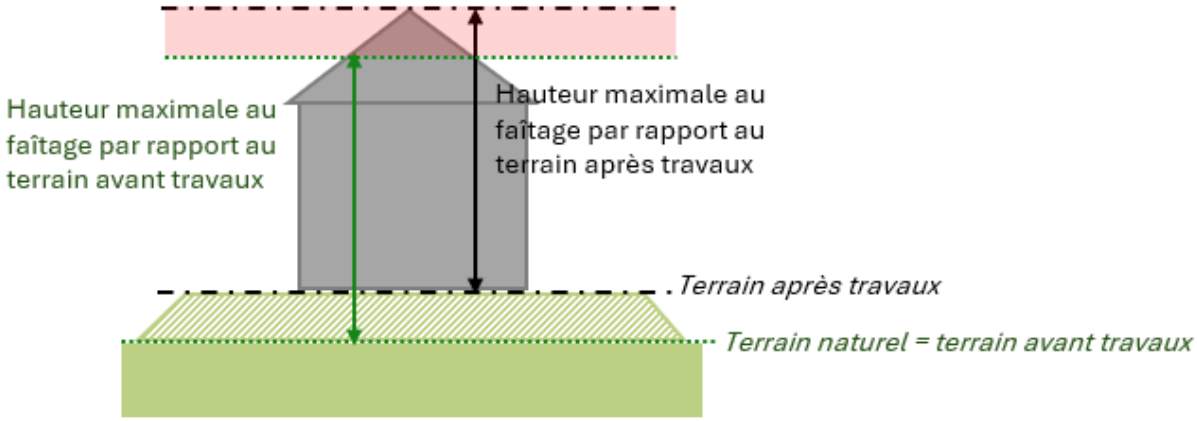
de chaque commune et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.
Pour les *toitures-terrasses* végétalisées, la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et *acrotères*.



Exemples à titre illustratif et sans valeur réglementaire dans le cas d'un terrain faisant l'objet d'un exhaussement (sans pente)

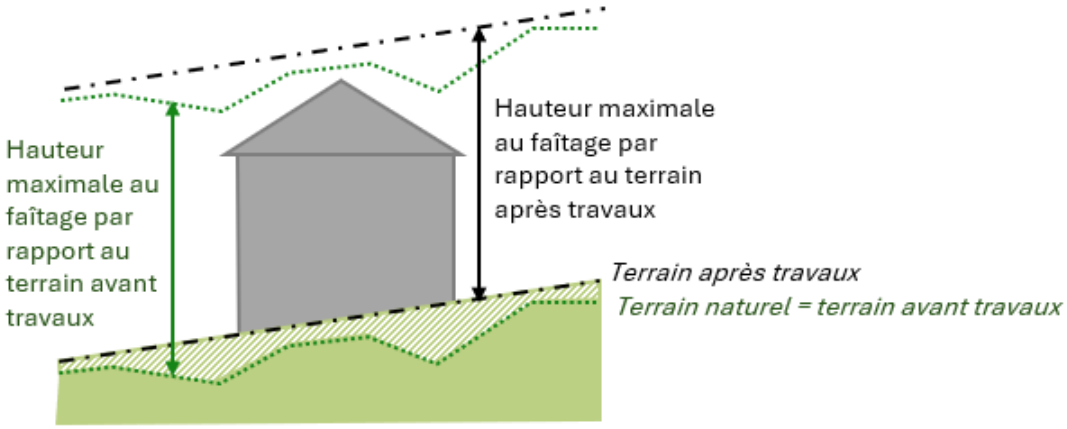


✓ Dans la zone, la hauteur maximale au faîtage est de 11 mètres.
Le projet est conforme car la hauteur après travaux et la hauteur avant travaux sont inférieures ou égales à 11 m.

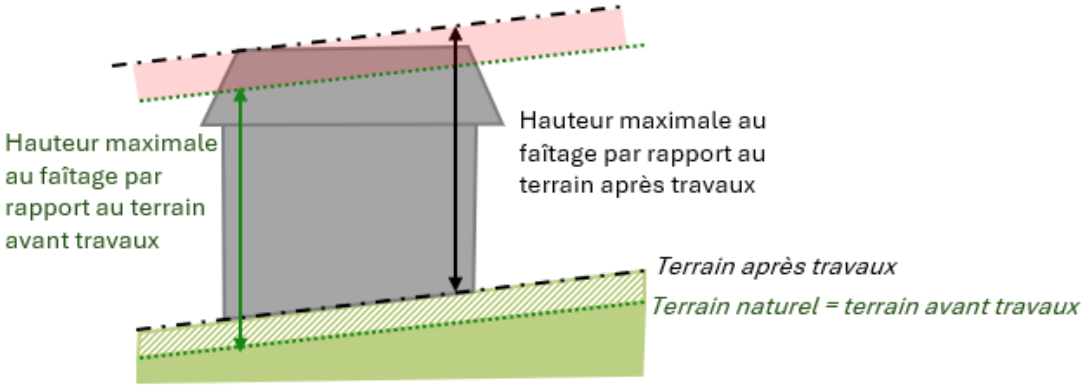


✗ Dans la zone, la hauteur maximale au faîtage est de 11 mètres.
Le projet est non conforme car la hauteur par rapport au terrain avant travaux dépasse 11 m au faîtage.

Exemples à titre illustratif et sans valeur réglementaire dans le cas d'un terrain faisant l'objet d'un exhaussement (avec pente <8%)



✓ Dans la zone, la hauteur maximale au faîtage est de 11 mètres.
Le projet est conforme car la hauteur après travaux et la hauteur avant travaux sont inférieures ou égales à 11 m.

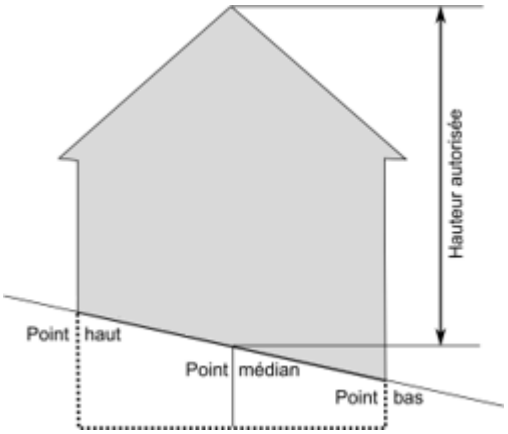


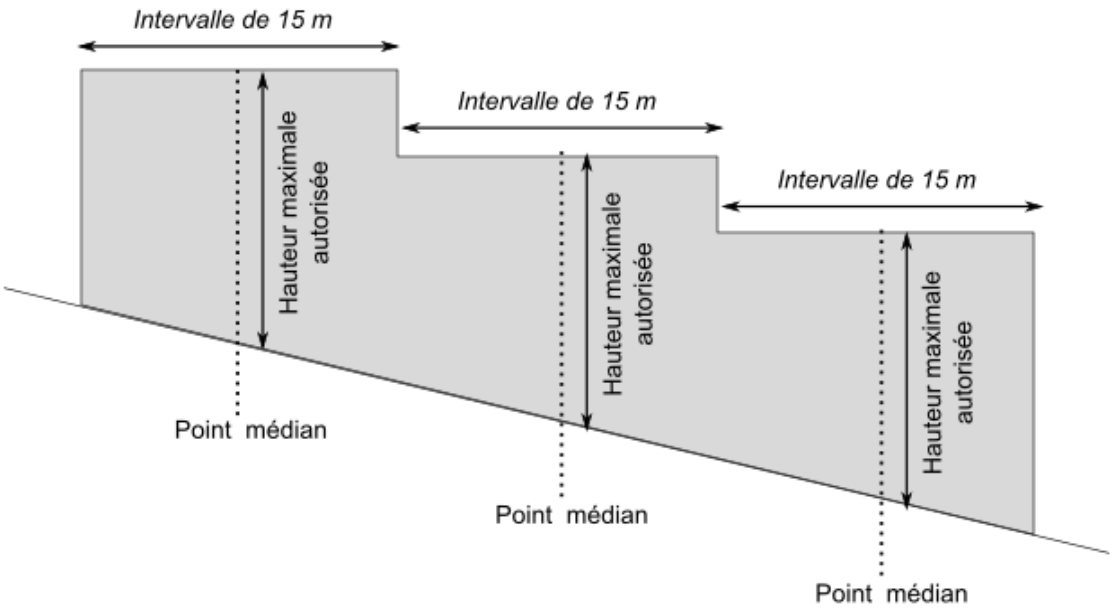
✗ Dans la zone, la hauteur maximale au faîtage est de 11 mètres.
Le projet est non conforme car la hauteur par rapport au terrain avant travaux dépasse 11 m au faîtage.
Dans ce cas, le terrain présente une pente dans la profondeur du terrain.

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

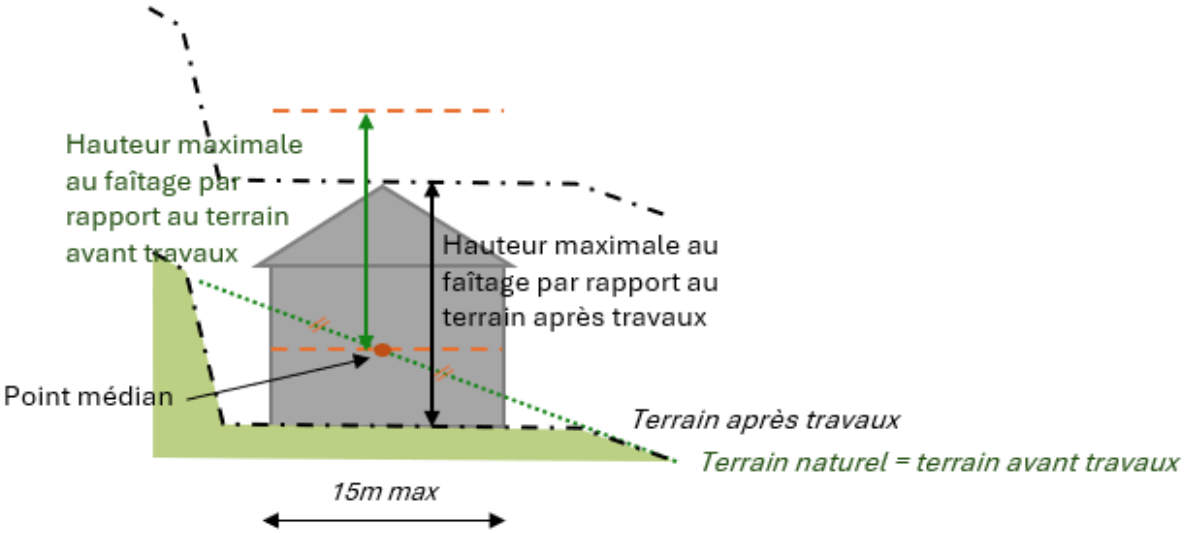
Sur les terrains en pente, les *façades* ou pignons des bâtiments sont divisés pour le calcul de la hauteur en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 15 m de longueur. La hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel avant travaux et après travaux au milieu de la section.

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

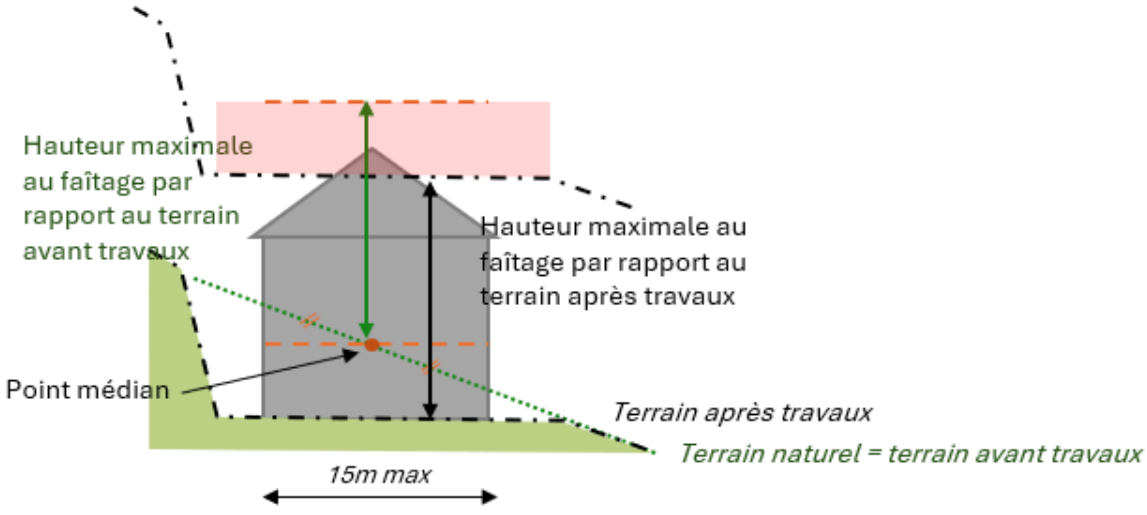




Exemples à titre illustratif et sans valeur réglementaire dans le cas d'un terrain faisant l'objet d'un affouillement et présentant une pente >8%



✓ Dans la zone, la hauteur maximale au faîtage est de 11 mètres.
Le projet est conforme car la hauteur après travaux et la hauteur avant travaux sont inférieures ou égales à 11 m.



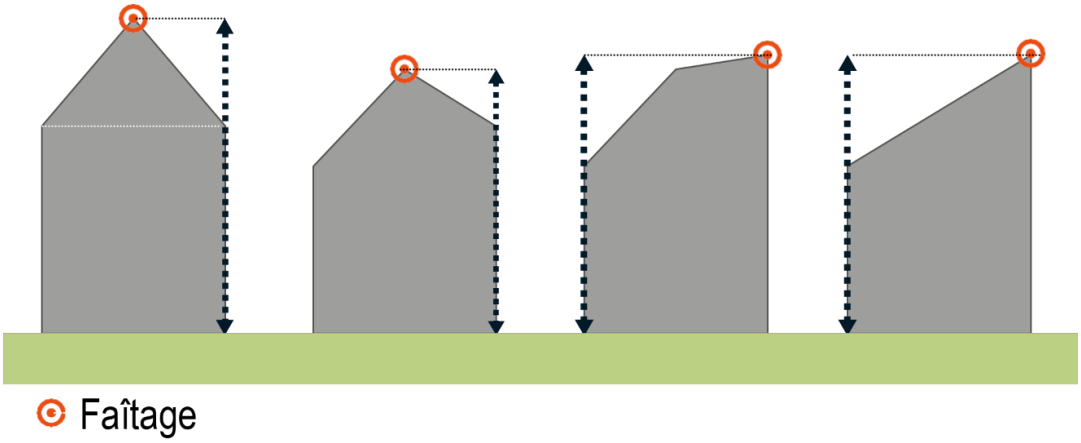
✗ Dans la zone, la hauteur maximale au faîtage est de 11 mètres.
Le projet est non conforme car la hauteur par rapport au terrain après travaux dépasse 11 m au faîtage.

HAUTEUR DE FAÇADE :
La hauteur de *façade* est la plus grande des *hauteurs* entre :
- la hauteur mesurée depuis le *terrain avant travaux*
- la hauteur mesurée depuis le terrain après travaux
Cette hauteur est mesurée depuis le *terrain avant travaux* et après travaux, au nu de la *façade*, jusqu'à l'*égout du toit* ou au sommet de l'*acrotère*.
Au droit des rampes et escaliers d'accès au sous-sol, la partie de la *construction* semi-enterrée n'est pas prise en compte dans le calcul de la hauteur de façade.

HEBERGE :
En limite de propriété, profil qui correspond à la limite du mur d'un bâtiment implanté sur la *limite séparative*. Les murs de clôtures et les clôtures ne rentrent pas dans la définition des héberges.

FAÎTAGE :

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une *toiture*.



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 tels 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 mètre de *hauteur* en étage et 2,60 mètres en rez-de-chaussée, sans permettre le regard.

LIMITES SEPARATIVES :

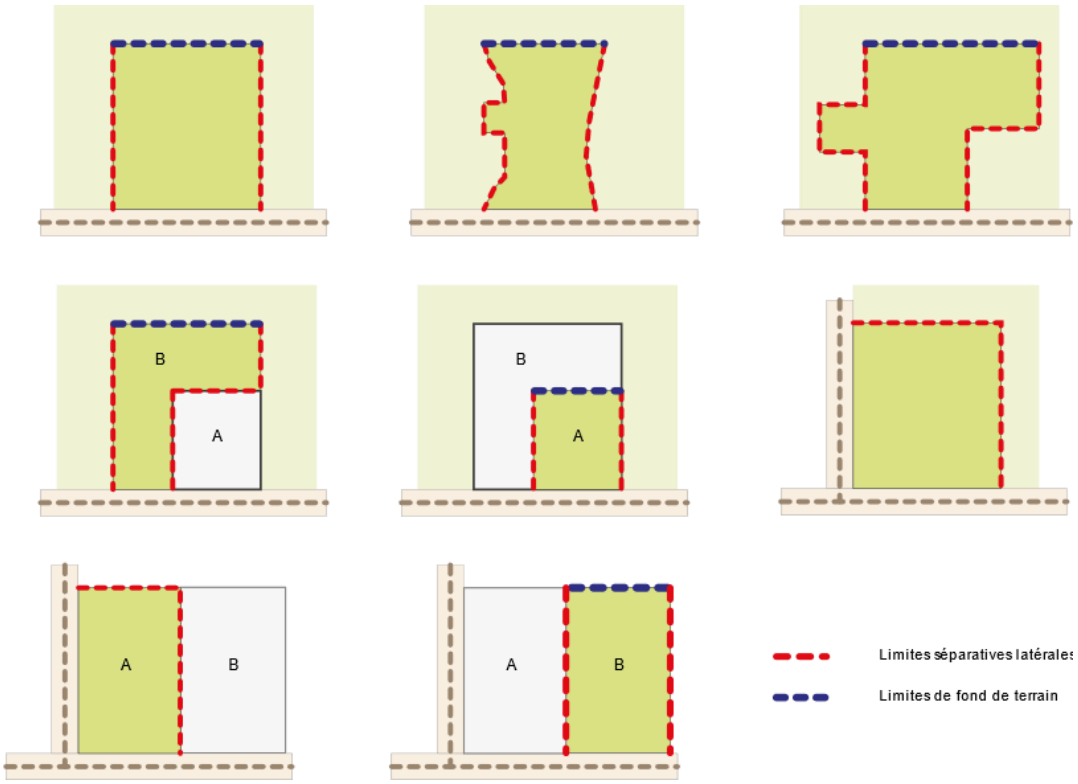
Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'*unité foncière* de la *construction*, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux *voies*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



MEUBLES DE TOURISME :

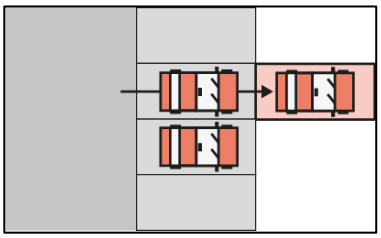
Les meublés de tourisme sont des villas, maisons, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

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.

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

PLACE COMMANDEE :

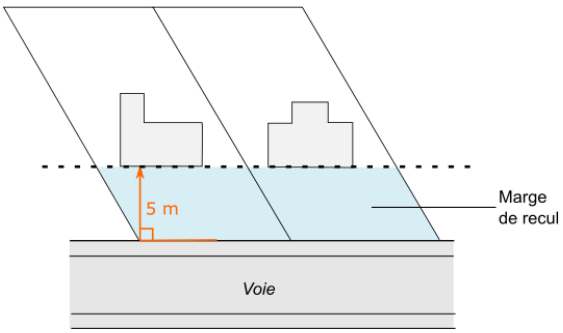
Une *place commandée* est une place qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de dégagement mais en passant par une autre place de stationnement.



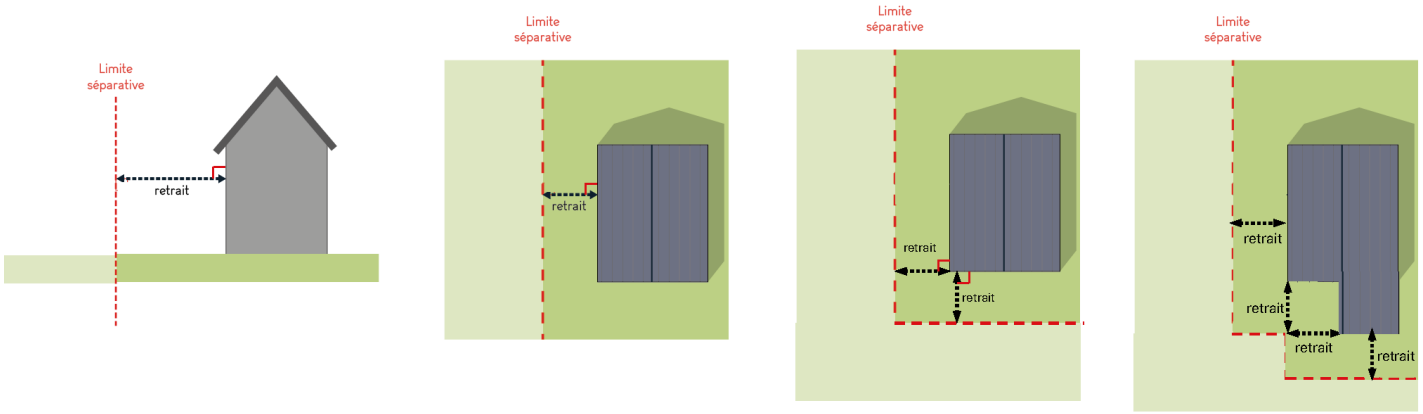
RECUL :
Le recul est la distance mesurée horizontalement en tout point de la *façade* ou de la *construction* séparant une *construction* de l'*alignement*. Il se mesure perpendiculairement à la limite d'*emprise publique*, de *voie* ou d'emplacement réservé.

Sauf dispositions contraires dans le reste du règlement, à 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 *constructions* en sous-sol ;
- 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* comprises) séparant la *construction* d'une *limite séparative latérale* ou de la limite de fond de terrain, exceptions faites des modénatures, débords de *toiture*, *constructions* en sous-sol, éléments inférieurs à 60 cm d'épaisseur par rapport au *terrain naturel* (TN).



RUINE :
Une ruine est un bâti dont les fondations et/ou éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage ne remplissent pas leurs fonctions.

SAILLIE :
Sont considérées comme des saillies, les éléments de *construction* en surplomb, en avant du nu de la *façade* (*balcons*, bow-windows). Les éléments architecturaux tels que les corniches, modénatures diverses, marquises, etc... ne sont pas considérés comme des saillies.

SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL) :

Un secteur de taille et de capacité d'accueil limités est un secteur délimité à l'intérieur d'une zone naturelle au sein duquel certaines *constructions* ou installations peuvent être autorisées, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme. Le règlement y définit les conditions de *hauteur*, d'implantation et de densité des *constructions* qui y sont autorisées, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et de maintenir le caractère naturel de la zone.

STRATES DE VEGETATION :

Désignent 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 fonctionnel avec la *construction existante*.

Si la surélévation est supérieure à 100% de la surface de plancher 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.

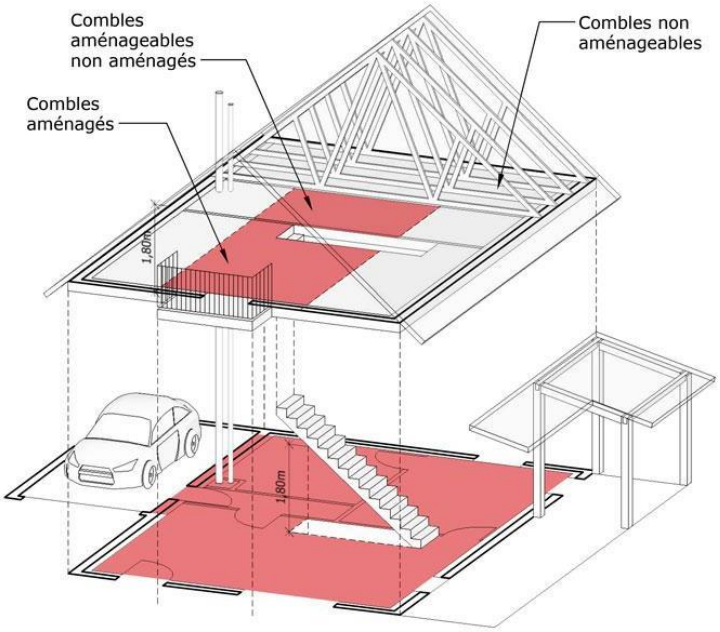
SURFACE DE PLANCHER :

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



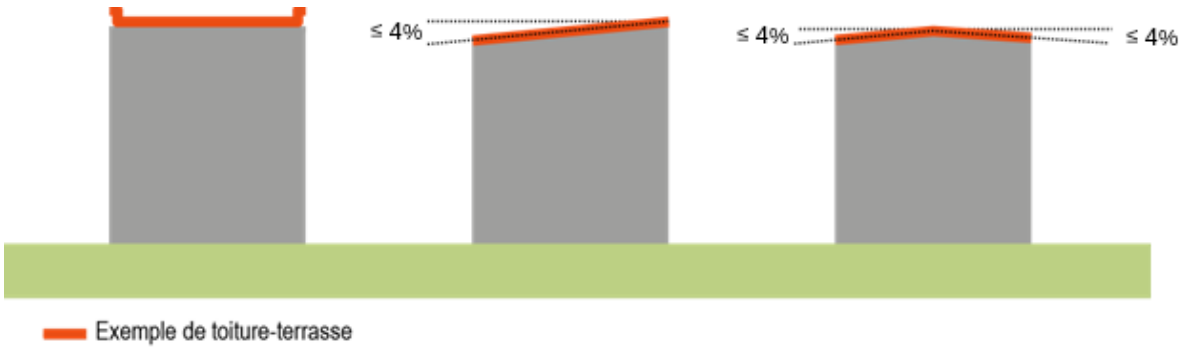
TERRAIN NATUREL OU AVANT TRAVAUX :

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 (≤ 4 %) permettant l'écoulement des eaux.



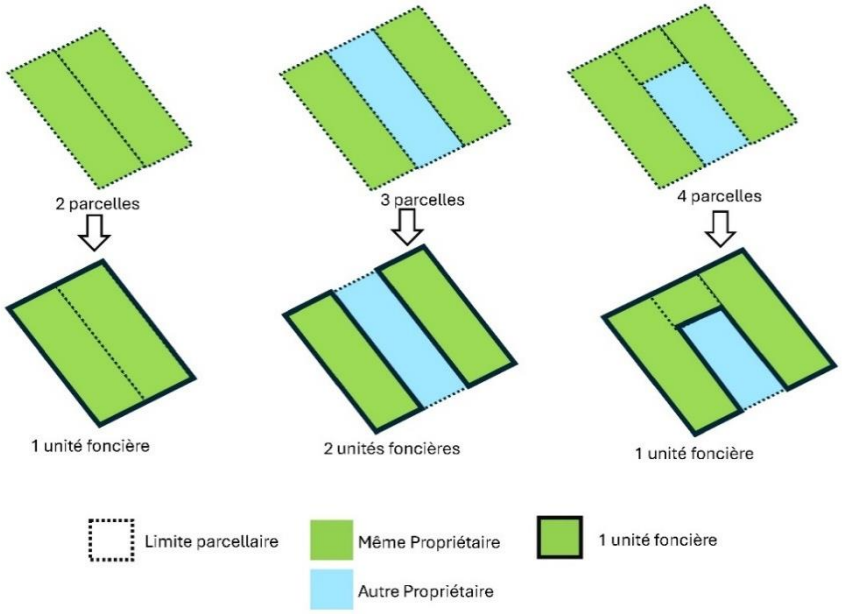
TOITURE A PENTE : Couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la *construction*.

Exemple de toiture à pente

TOITURE A 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 le chapitre 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieure des constructions.

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 au même futur propriétaire) ou à la même indivision. Le terme "terrain" renvoie à la notion d'unité foncière.


2 parcelles
3 parcelles
4 parcelles
1 unité foncière
2 unités foncières
1 unité foncière
Limite parcellaire
Même Propriétaire
Autre Propriétaire
1 unité foncière

3 DISPOSITIONS GENERALES

3.1 Rappel du Code de l'urbanisme

3.1.1 Reconstruction a l'identique :

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, 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.

Conformément à l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, 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.

3.1.2 Adaptations mineures :

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, 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.

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

3.1.3 Impossibilite de realisation 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 du Code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

3.1.4 Autres dispositions generales liees aux obligations en matiere de stationnement :

Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'urbanisme, 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, conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

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.

3.2 Dispositions applicables aux zones humides

3.2.1 Dans les zones humides averees, inventoriees au SAGE de la Bievre et identifiees au plan de zonage :

Se reporter au règlement de la zone N, article 16.1.1.1.

3.2.2 Dans les zones humides non averees et non inventoriees au SAGE de la Bievre :

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 m^2 et portant sur une zone humide d'une surface supérieure à 30 m^2 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 aux 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 m^2, 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.

3.3 Dispositions écrites

3.3.1 Alea 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, conformément au Code de la construction et de l'habitation (articles L.132-4 et suivants). 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.

3.3.2 Carrieres

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 dans les annexes du PLUi) :

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 re*constructions* 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 interdite ;
  - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

3.3.3 RISQUE INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE

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

3.3.4 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. R. 151-21 3 du Code de l'Urbanisme).

b. Au sein des autres zones urbaines, cette disposition ne s'applique pas, sauf en zones UP lorsque cela est mentionné.

3.3.5 STATIONNEMENT

3.3.5.1 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 :

- 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 déterminé 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 m^2 de ces surfaces pour les voitures et par 9 m^2 pour les deux-roues motorisés.

Le long des linéaires commerciaux et artisanaux renforcés :

- A Malakoff, les dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés figurant au présent article ne s'appliquent pas le long des linéaires commerciaux renforcés, sauf s'il est possible de réaliser les accès au parc de stationnement sur des voies adjacentes.

A Antony, Bagneux, Châtenay-Malabry, 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 (sauf disposition contraire dans le tableau ci-dessous). Au sein des emplacements réservés pour mixité

sociale, cette disposition ne s'applique pas.

A Châtillon : Hors logement social, chaque logement devra disposer d'une place couverte ou en sous-sol minimum par logement. Pour le logement social, dans le cas de la création de plus de plus de 2 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement devra être couverte ou en sous-sol. Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale, ces dispositions ne s'appliquent pas.

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*. Cette disposition ne s'applique pas :

- En cas de changement de *destination* vers l'habitation (*sous-destination* Logement et Hébergement) en secteur U5g.
- En U4e 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 », pour les opérations d'intérêts collectifs et logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

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 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 Code de l'urbanisme, 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.

Extension ou surélévation de constructions existantes :

Le nombre d'aires de stationnement à réaliser est indiqué dans le tableau ci-dessous, en prenant en compte :

- Le nombre de logements supplémentaires créés, dans le cas des constructions à destination d'habitation,
- La surface de plancher créée par l'extension ou la surélévation en dehors du volume bâti existant, dans les autres cas.

Suppression d'emplacements existants :

Dans le cadre de travaux sur une *construction existante* ou de transformation de locaux, 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, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places. A Clamart, toute place doit être rétablie sur le terrain en fonction des besoins nouveaux qu'entraîne la *construction* nouvelle.

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 U1b* à Châtenay-Malabry, en U1g, à Châtillon, Malakoff et au Plessis-Robinson, où ces places entrent dans le calcul du nombre de place, sous réserve qu'il y ait au moins une place directement accessible par logement.

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 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.

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	Il est exigé : • **A Malakoff, 0,5 place** minimum par logement, avec 1 place minimum pour l'habitat individuel • **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 **Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement sauf :** • **à Montrouge où il est exigé 0,5 place minimum par logement jusqu'à 16 logements puis 0,25 place par logement supplémentaire** • **à Châtillon où il est exigé 0,5 place minimum par logement pour les logements sociaux et 1 place minimum par logement pour les logements intermédiaires.** **A Sceaux, il n'est par ailleurs pas exigé de place de stationnement pour les logements de moins de 30 m² de *surface de plancher*.** **Pour les deux-roues motorisés, il est exigé 1 place minimum pour 10**	Il est exigé : • **A Malakoff, 0,5 place** minimum par logement, avec 1 place minimum pour l'habitat individuel • **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 **Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé :** • **A Malakoff, Montrouge, Bagneux, Bourg-la-Reine, Clamart, Sceaux, Fontenay-Aux-Roses : 0,5 place minimum par logement** • **A Châtillon : 0,5 place minimum par logement pour les logements sociaux**

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
		logements.	**et 1 place minimum par logement pour les logements intermédiaires** • **A Antony, Châtenay-Malabry et Le Plessis-Robinson : 1 place minimum par logement** **Pour les deux-roues motorisés, il est exigé 1 place pour 10 logements.**
	Hébergement	Il est exigé : • **1 place** minimum pour 10 chambres ou studios • A Sceaux, aucune place n'est exigée	Il est exigé : • **1 place** minimum pour 6 chambres ou studios • A Sceaux, aucune place n'est exigée A Bagneux, pour les résidences sociales et les pensions de famille, une proportion de 20 % de la surface attendue pour le stationnement devra être réalisée dans un volume construit ou en sous-sol.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail Restauration Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour tout local d'une surface de plancher de 200m^2 ou plus, une place de stationnement par tranche échue de 200 m^2 de *surface de plancher* (tranche calculée au-delà du seuil de 200m^2). Les tranches de surface doivent être considérées par local. Les commerces et activités de services de moins de 200 m^2 d'un seul tenant n'ont pas de stationnement à fournir. Une place de livraison au-delà de 500 m^2 de *surface de plancher* créée. Les tranches de surface doivent être considérées par local. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	

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
		Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions* et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.	
	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 : **A <u>Malakoff et Montrouge</u>** : plus **de 1 place pour 90m²** de *surface de plancher* **<u>A 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* **5% minimum du nombre de places de stationnement réalisées doit être réservé aux deux roues motorisés**	Il ne peut être réalisé : **<u>A Malakoff et Montrouge</u>** : plus **de 1 place pour 70m²** de *surface de plancher* **<u>A Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson et Sceaux</u>** : plus de **1 place pour 50 m²** de *surface de plancher* **5% minimum du nombre de places de stationnement réalisées doit être réservé aux deux roues motorisés**
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la *construction*.	
	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		

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
	Locaux techniques et industriels 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.	
	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 règlementé	
	Exploitation forestière		

3.3.5.2 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 moyen développement (ou d'un arbre de grand développement) 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 9 m3 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 PLUi.

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 %.

3.3.5.3 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, sauf pour les places destinées aux usagers dans le cadre d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics.
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 d'aménagement dans laquelle le projet s'inscrit.

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 m^2 minimum, hors espace de dégagement (Cf. OAP Mobilités).

Les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack permettant le stationnement des vélos sur deux niveaux. Dans ce cas, une surface de stationnement de 1,5 m^2 pourra accueillir 2 places de stationnement vélos.

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.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la *Surface de plancher*, le nombre de places est donné par la division par 5 m^2 pour les vélos spéciaux et par 3 m^2 pour les cycles.

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

Pour les constructions neuves, l'ensemble des dispositions du présent article ne s'appliquent pas pour la *destination* « Habitation » lorsque la *construction* compte moins de deux logements.

Localisation des emplacements vélos :

- Au moins un tiers des emplacements dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée et maximum deux tiers au 1er 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.
- A Bagneux :
    - Le long des linéaires commerciaux et artisanaux renforcés : au moins un tiers des emplacements dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée et maximum deux tiers au 1er 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 et artisanaux renforcés : au moins la moitié des emplacements dédiés au stationnement des vélos doit être située au rez-de-chaussée et maximum la moitié au 1er 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.

Nombre de stationnement vélos :

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 secondaire et tertiaire	Industrie	1 place par tranche complète de 400 m^2 de *surface de plancher*
	Entrepôt	1 place par tranche complète de 1 000 m^2 de *surface de plancher*
	Bureau	1 place par tranche complète de 70 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	1 place par tranche complète de 500 m^2 de *surface de plancher*. Les tranches de surface doivent être considérées par local.
	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
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) :15 % de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) :15 % de l'effectif moyen des usagers

Equipements d'intérêt collectif et services publics		de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15 % de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15 % de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service, aux livraisons et aux personnes à mobilité réduite) : 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 Pour les établissements de santé, 15% de l'effectif moyen (personnel et public) pour les équipements disposant d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service, aux livraisons et aux personnes à mobilité réduite)
	Salles d'art et de spectacles	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) :15 % de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) :15 % de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Équipements sportifs	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) :15 % de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) :15 % de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

	Autres équipements recevant du public	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) :15 % de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15 % de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
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.*

Pour les dispositions exprimées en pourcentage de la capacité du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés, la règle s'applique en fonction de la capacité du parc de stationnement pour véhicules motorisés affectée à la sous-destination considérée.

Travaux sur des constructions existantes :
Les dispositions ci-après concernent les travaux sur des constructions existantes : extensions, surélévations, changements de destinations ou sous-destinations, divisions de logements.

Pour les travaux sur des constructions existantes, les normes de stationnement vélos du tableau ci-dessus s'appliquent, en prenant en compte pour le calcul du nombre de stationnement vélo exigé :

- Soit le nombre de logements supplémentaires créés, dans le cas des constructions à destination d'habitation,
- Soit la surface de plancher supplémentaire générée par rapport à la construction existante ou l'effectif supplémentaire généré ou le nombre de places de stationnement motorisé supplémentaires générées, pour les autres destinations.

En cas de changement de destination ou de sous-destination, les normes de stationnement vélos du tableau ci-dessus s'appliquent également, en considérant pour le calcul du nombre de stationnements vélo exigé les locaux concernés par le changement de destination ou de sous-destination. Dans le cas où le nombre de stationnement vélos est déterminé par un pourcentage de la superficie du parc de stationnement motorisé, pour les changements de destination ou de sous-destination, la règle de stationnement vélo s'applique sur la superficie de stationnement motorisé générée par le changement de destination ou de sous-destination.

Toutefois, aucune place de stationnement vélo n'est exigée dans les cas suivants :

- Pour la destination Habitation :
  - travaux créant un logement supplémentaire maximum,

  ou
  - constructions comprenant, après travaux, deux logements maximum,
- Pour les autres destinations :
  - Pour les travaux de réhabilitation ou rénovation créant de la surface de plancher dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant, sans changement de destination ou de sous-destination,
- Pour l'ensemble des sous-destinations :

- Lorsqu'aucun espace disponible sur l'unité foncière ne permet la réalisation d'emplacements de stationnement vélos, y compris en réalisant des travaux d'adaptation des accès ou de création d'un nouvel accès depuis l'espace public.

Quelle que soit la nature de l'opération, cette dernière ne doit pas avoir pour effet de supprimer une ou plusieurs places de stationnement vélo existante(s) avant travaux, dans la limite du nombre de places exigées au regard de l'ensemble de la construction.

3.3.5.4 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.

3.3.6 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS, RESEAUX, DECHETS ET GESTION DES EAUX PLUVIALES

3.3.6.1 Desserte des terrains

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

Lorsque les *voies* carrossables 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 emprise publique ou 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, être proportionnée 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 par *unité foncière*. Des *accès* supplémentaires sont possibles dans la limite d'un *accès* par tranche complète de 20 mètres de *façade*, au-delà des 20 premiers mètres.

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.

3.3.6.2 Réseaux

3.3.6.2.1 REGLES RELATIVES A L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

3.3.6.2.2 REGLES RELATIVES A 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.

3.3.6.2.3 REGLES RELATIVES A 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, dont le périmètre est disponible en annexe 7.12.3.11 du PLUi) et des règlements d'assainissement territorial et départemental, la gestion des eaux pluviales doit viser un double objectif, applicable à tout projet dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m^2 :

- L'absence de rejet au réseau d'eaux pluviales jusqu'à la pluie d'occurrence décennale ;
- L'analyse et l'anticipation des effets d'une pluie exceptionnelle (pluie d'occurrence centennale) sur le terrain d'assiette du projet ou liés et ayant une incidence sur des espaces limitrophes pour des évènements 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 4 h) et centennale (91 mm en 12 h) 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.

A titre dérogatoire, peuvent être autorisés :

- Les bassins enterrés visant la récupération des eaux de pluie à usage des sanitaires, de l'arrosage, du lavage des sols, etc. (selon la réglementation en vigueur),
- Les projets sous maîtrise d'ouvrage publique connectés aux réseaux d'eaux pluviales,
- Les ouvrages réalisés sur sites présentant des risques importants de pollution industrielle lourde accidentelle,
- Les ouvrages de stockage des eaux d'incendie.

En particulier, les descentes d'eau pluviale doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments ou encastrées en *façade*, ou sinon être dévoyées 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 :

- Pour les projets d'infrastructures appartenant aux réseaux de transports collectifs structurants et les projets de rénovation des réseaux routiers structurants, dès lors qu'ils

justifient de l'absence de foncier disponible ou à acquérir permettant l'abattement des pluies courantes à proximité du réseau, d'approcher au maximum l'objectif d'infiltration/évapotranspiration d'une lame d'eau de 10 mm en 24 heures,

- Pour les autres projets, 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).

Il est rappelé que seules les eaux pluviales excédentaires, qui n'auraient pu être gérées à la parcelle (après justification technique) peuvent être rejetées à débit limité au réseau d'assainissement.

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 centimètres) devra être privilégiée.

Après avoir recherché en priorité la gestion des eaux pluviales sans rejet, la gestion des eaux pluviales des *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport du Grand Paris Express peut s'opérer grâce à des bassins de rétention-restitution enterrés disposant de pompe de relevage avec un raccordement au réseau d'assainissement public.

3.3.6.3 Déchets

Pour les *constructions* nouvelles et la transformation d'une *construction existante* générant de nouveaux besoins, un local destiné au stockage des ordures ménagères et assimilés est aménagé dans le respect des préconisations de l'Etablissement Public Territorial de Vallée Sud - Grand Paris situées 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.

3.3.7 VEGETALISATION DES TOITURES OU PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE SUR TOITURE

Pour toute *construction* présentant une ou plusieurs toitures-terrasses pour une superficie totale de plus de 250 m^2, une part minimale de 50 % de l'ensemble de la *toiture* doit être végétalisée et/ou dédiée à la production d'énergies renouvelables.

Cette disposition ne s'applique pas pour les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express.

3.3.8 VEGETALISATION DES CLOTURES

- 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 doivent être végétalisées.

3.4 Dispositions graphiques

3.4.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA MIXITE FONCTIONNELLE

Les dispositions graphiques explicitées dans cette partie figurent sur le plan de zonage de chaque commune.

3.4.1.1 Linéaire commercial et artisanal renforcé

Le long d'un « linéaire commercial et artisanal renforcé » 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 entre *destinations* ou *sous-destinations*, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une *construction* nouvelle** (hors locaux techniques nécessaires à l'*accès*, au fonctionnement et à la desserte de l'immeuble) :

- **Doivent relever des *sous-destinations* d'artisanat et commerce de détail ou de restauration.** Les *sous-destinations* précédemment listées sont autorisées en rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux et artisanaux renforcés, même si elles sont par ailleurs interdites dans la zone.

3.4.1.2 Linéaire actif

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 entre *destinations* ou *sous-destinations*, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une *construction* nouvelle** (hors locaux nécessaires à l'*accès*, au fonctionnement 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, de local et bureau des administrations publiques ou assimilées, de salle d'art et de spectacles, d'équipement sportif, d'autre équipement recevant du public.** Les *sous-destinations* précédemment listées sont autorisées en rez-de-chaussée le long des linéaires actifs, même si elles sont par ailleurs interdites dans la zone.

3.4.1.3 Linéaire restauration

Le long d'un « linéaire restauration » 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 entre *destinations* ou *sous-destinations*, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une *construction* nouvelle** (hors locaux nécessaires à l'*accès*, au fonctionnement et à la desserte de l'immeuble) **:**

- **Doivent relever de la *sous-destination* restauration.**

3.4.1.4 Linéaire d'interdiction des commerces

Le long d'un « linéaire d'interdiction des commerces » 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 entre *destinations* ou *sous-destinations*, 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.**

3.4.1.5 Linéaire logistique

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

- **Peuvent relever des *sous-destinations* d'industrie, d'entrepôts, d'artisanat et commerce de détail, même si cette *sous-destination* est interdite au sein de la zone.**

3.4.1.6 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.

3.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES SECTEURS DE PROJET

Les dispositions graphiques explicitées dans cette partie figurent sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés de chaque commune ainsi que sur les plans de secteurs de plan masse.

3.4.2.1 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.

3.4.2.2 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, tout projet devra être conforme aux dispositions édictées sur ledit plan masse nonobstant les règles de la zone dans laquelle est situé le secteur de plan masse.

3.4.2.3 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 (11/12/2024)

- **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 (11/12/2024) dans la limite de **40 m² de *Surface de plancher***.

- **A Châtenay-Malabry :**

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 (11/12/2024) dans la limite de **15 m² de *Surface de plancher***.

- **A 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 (11/12/2024) dans la limite de **0 m² de *Surface de plancher***.

3.4.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER 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*.

Nota : le « rang » et le « niveau » de protection renvoient aux mêmes dispositions.

3.4.3.1 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 du patrimoine bâti et environnemental, 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 le terrain.
- Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite 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.

Eléments 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.

Eléments 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.

3.4.3.2 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 du patrimoine bâti et environnemental, 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 que le projet qui l'accompagne présente une 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 de *surélévation* et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres *constructions* de l'ensemble concerné.

3.4.3.3 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.

3.4.3.4 Séquence urbaine remarquable protégée

Pour les séquences urbaines remarquables protégées sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, 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, Montrouge et Sceaux, les *constructions* nouvelles et les travaux sur les *constructions existantes* réalisés dans les séquences urbaines remarquables protégées 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).

3.4.3.5 Sente protégée

Des sentes faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L.151-19 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.

Des prescriptions particulières sont fixées, le cas échéant, en annexe du présent règlement (fiches), et devront être respectées.

En cas de dispositions particulières figurant sur la fiche de la sente, ces dernières priment sur la règle générale précédente.

Sur la commune de Malakoff :

- 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 ces dites *voies* disposent d'une largeur inférieure à 4 mètres, sauf en secteur de projet
- Pour les *voies* énoncées ci-dessus dont certaines séquences atteindraient une largeur de 4 mètres 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.

3.4.3.6 Murs et portails protégés

Pour les murs, portails, renforcés repérés sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, il convient de se référer aux fiches dédiées, en annexe du présent règlement.

Des murs faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérés 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 et Sceaux, des prescriptions particulières sont fixées en annexe du présent règlement (fiche par mur et clôture) et devront être respectées.

3.4.3.7 Ensemble bâti remarquable

Les ensembles bâtis remarquables repérés sur le plan du patrimoine bâti et environnemental 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 repérés sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, il convient de se référer aux fiches dédiées.

3.4.3.8 Immeubles protégés de la Cité Jardin à Châtenay-Malabry

Concernant les immeubles protégés de la Cité Jardin à Châtenay-Malabry, il convient de se référer au règlement de la zone UPCm2.

3.4.3.9 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.

3.4.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS SPECIFIQUES

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*.

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, concernant les 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

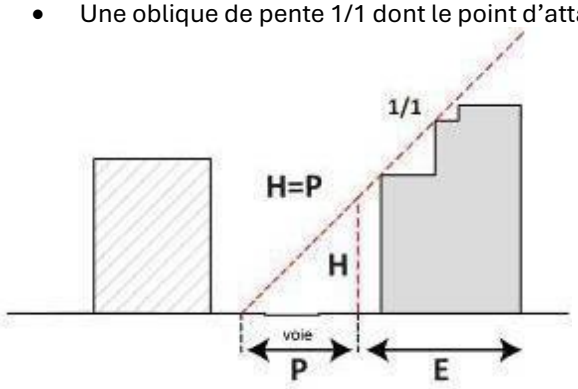
Des *hauteurs* spécifiques sur les linéaires de *voies* identifiées sur le plan de zonage s'appliquent par dérogation aux règles de *hauteur* maximale édictées par l'indice de *hauteur*. Ces *hauteurs* spécifiques peuvent s'appliquer par dépassement ou par restriction de la *hauteur* maximale autorisée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

A **Montrouge**, le linéaire de *hauteur* spécifique s'applique dans une bande de 25 mètres à compter de l'*alignement* existant ou futur. Si la hauteur maximale permise au-delà de cette bande est inférieure de plus de 3 niveaux à la hauteur maximale permise par le linéaire de hauteur spécifique, alors la hauteur maximale permise est égale à la hauteur permise par le linéaire de hauteur spécifique minorée de 2 niveaux dans une bande de 20 mètres à compter de la limite de la bande citée à l'alinéa précédent.

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.

Périmètre d'implantation des constructions

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

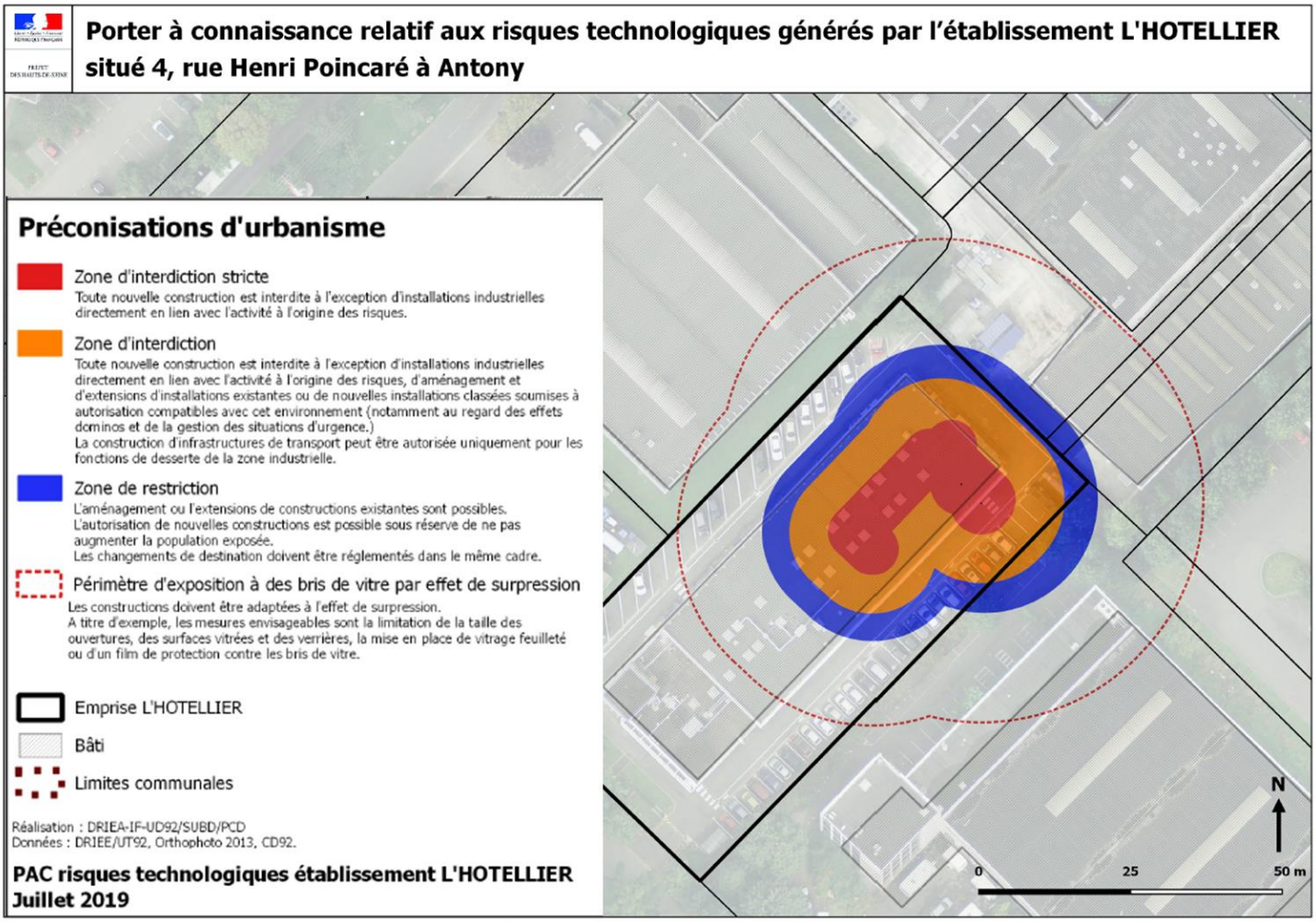
Secteur avec interdiction de constructibilité pour des raisons de risques ou environnementales

Sauf exception, 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.

Exception : A Châtillon, au sein des secteurs inconstructibles d'une largeur de 5 mètres identifiés sur le plan de zonage générée autour du monument historique « Treuil de carrière » n° MH PA00088177, toute nouvelle *construction* et toute *extension* des *constructions* (hors équipement d'intérêt collectif et services publics) sont interdites.

Secteur présentant un risque technologique

Compte tenu de la proximité avec l'installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) L'Hotellier à Antony, des dispositions spécifiques sont applicables pour les constructions situées dans le périmètre repéré au plan de zonage comme présentant un risque technologique. Ces dispositions diffèrent selon la proximité avec l'ICPE selon la cartographie ci-après, issue du porter à connaissance de l'Etat en date d'août 2019. Ces dispositions cessent de s'appliquer au départ de l'établissement.

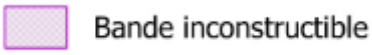


Autorisation équipements

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

Bande de constructibilité

Sur certaines communes, le plan de zonage matérialise des bandes de constructibilité. Les *constructions* doivent dans ce cas s'implanter dans cette *bande de constructibilité*, sauf exception précisée dans le règlement des zones U1 (article 4.1) et U1p (article 4.2). Les dispositions applicables en lien avec la *bande de constructibilité* sont précisées dans le règlement des zones U1 (article 4.1), U1p (article 4.2) et U2 (article 4.3).



Bande d'inconstructibilité en lisière de certains massifs boisés

En dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares.

3.4.5 PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

Les dispositions graphiques explicitées dans cette partie figurent sur les plans du patrimoine bâti et environnemental de chaque commune.

3.4.5.1 Dispositions concernant la préservation des arbres

- **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L.113-1 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 L.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. Il est interdit de les abattre, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.
Tout abattage devra être suivi d'une replantation, par un sujet de taille significative au moment de la plantation et par une essence présentant les caractéristiques d'un futur arbre remarquable (rareté de l'essence, envergure à l'âge adulte...).

- **Arbres remarqués**

Les arbres remarqués 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 plans du patrimoine bâti et environnemental reprennent des alignements d'arbres soumis à l'article L350-3 du code de l'environnement. Ce recensement des arbres d'alignement est non exhaustif. Les dispositions de l'article L350-3 du code de l'environnement et du décret n° 2023-384 du 19 mai 2023 relatif au régime de protection des allées d'arbres et *alignement*s d'arbres bordant les *voies* ouvertes à la circulation publique s'appliquent dans tous les cas.

A titre d'information, l'article L350-3 du code de l'environnement interdit l'abattage des arbres d'alignement sauf en cas d'état sanitaire ou mécanique présentant un danger pour la sécurité des personnes ou des biens, en cas d'un risque sanitaire pour les autres arbres ou si l'esthétique de la composition ne peut plus être assurée et que la préservation de la biodiversité peut être obtenue par d'autres mesures. Dans ce cas l'abattage est soumis au dépôt d'une déclaration préalable auprès du représentant de l'Etat dans le département, sauf dans les cas de danger imminent pour la sécurité des personnes. Par ailleurs, le représentant de l'Etat dans le département peut autoriser les abattages d'arbres d'alignement lorsque cela est nécessaire pour les besoins de projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements. Une demande d'autorisation doit alors être déposée auprès du représentant de l'Etat dans le département.

3.4.5.2 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 de l'article 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*), des travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Ces travaux peuvent être autorisés dès lors que la surface d'espace vert de pleine terre supprimée est compensée par la création d'une surface au moins équivalente d'espace vert de pleine terre au sein du même espace paysager protégé ou dans sa continuité sur la même unité foncière.

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

Au sein de ces espaces sont autorisés 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 végétalisés 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 zones humides**

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).

- **Les friches écologiques à sauvegarder**

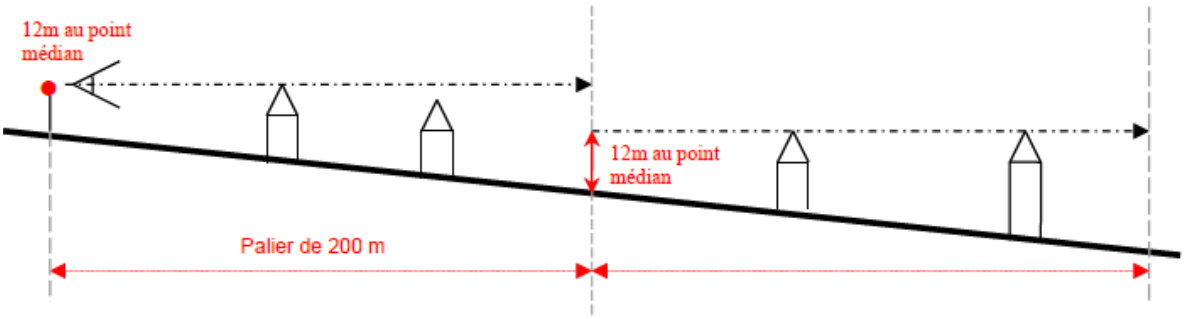
Ces espaces doivent maintenir leur caractère 100% végétal et de pleine terre. Les différentes strates de végétation en présence doivent être conservées. Toute mesure peut être prise pour permettre l'accueil de la petite faune.

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 mètres en zone U2c et 9m en zone U1c au *faîtage* de la *construction* située au point médian du palier situé en amont. Cette règle s'applique par tranche de 200 mètres 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.

3.5 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.

Les dispositions du chapitre 3.5 se cumulent aux autres dispositions du règlement écrit. En cas de contradictions entre les dispositions du présent chapitre 3.5 et les autres dispositions du règlement écrit (hors zones de projet UP), ce sont les dispositions du présent chapitre 3.5 qui prévalent.

3.5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE D'ANTONY

Les dispositions de ce chapitre peuvent ne pas s'appliquer aux *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3.5.1.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les souches de cheminées (à l'exception des cheminées factices), les antennes de télévision et les dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, ne sont pas comptabilisées dans le calcul des *hauteurs*.

En zone U6 :
Les *constructions* et installations autorisées devront s'intégrer dans le paysage, tant au point de vue des volumes que du choix des matériaux ou des couleurs.

En zone U1pa :
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.

En zone U1pc :
En zone U1pc, relative au lotissement des Castors, les projets devront être compatibles avec l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) relative à ce secteur.

3.5.1.2 LES FAÇADES

3.5.1.2.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Tout 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*.

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 doivent être traitées avec des matériaux de même qualité que les *façades* principales. En zone U1, cette disposition ne s'applique pas pour les *constructions* situées sur

un terrain contigu d'une *voie* privée et non desservi par elle.

Les isolations thermiques par l'extérieur ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale et seront susceptibles d'être refusées.

<u>En zone U1pa</u> :

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.

<u>En zone U1pc</u> :

En zone U1pc, relative au lotissement des Castors, les projets devront être compatibles avec l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) relative à ce secteur.

3.5.1.2.2 MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

<u>En zone U1</u> :
Aucune *façade* d'une *construction* ne pourra excéder 15 mètres linéaires.
Le traitement des *façades* des *constructions* annexes visibles de la rue doit être en harmonie avec la *construction* principale.
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.

<u>En zone U2</u> :
Les pignons sur *voies* publiques ou privées doivent être traités en *façade* principale (pas de mur aveugle sur *voies*). Le traitement des *façades* des *constructions* annexes visibles de la rue doit être en harmonie avec la *construction* principale.

<u>En U5a</u> :
Afin de permettre une harmonisation des *constructions* dans la zone :

- Les vides devront s'opposer aux pleins par grandes surfaces de préférence, avec une composition générale des *façades*,
- Les bâtiments de grande largeur seront structurés pour casser l'effet de masse,
- Les *façades* en bardage devront être animées par des ouvertures assurant par exemple le rythme de la trame de composition choisie.

Un thème de modénature des *façades* sera choisi (choix ou non d'une trame apparente, affirmation ou non des étages, composition générale utilisant différents matériaux etc.). Cette modénature devra tenir compte des *constructions* environnantes.

« L'échantillonnage » des matériaux sera exclu, mais les oppositions de matériaux seront recherchées (d'aspect brique apparente ou béton architectonique par exemple.).

Les protections des locaux, à rez-de-chaussée notamment, si elles sont visibles, seront harmonisées avec la composition de l'ensemble des *façades*.

Toutes les *façades* seront architecturalement traitées avec le même soin, y compris les *façades* en mitoyenneté.

Les chaufferies ne devront pas se trouver en *façade* principale.

<u>En U5c</u> :
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* publique ou privée doivent être traités en *façade* principale.

3.5.1.2.3 MENUISERIES ET PERCEMENTS

Lors d'*extensions*, de *surélévations* ou de modifications de *façades*, *les baies* créées doivent conserver une cohérence architecturale avec le bâtiment existant. Des dispositions particulières peuvent néanmoins être autorisées lorsque l'*extension* ou la *surélévation* adopte une architecture strictement différente du bâtiment existant. De plus, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des *façades* (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

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

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

En dehors de la zone U5, les traitements de type rideaux métalliques ou volets roulants en lieu et place des portes de garages et clôtures, entre le domaine privé et le domaine public, sont interdits.

3.5.1.2.4 LES SAILLIES

<u>En zone U2</u> :
Les *saillies* sur *alignement*s et *emprises publiques* doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire du domaine concerné. Toutefois, elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 mètres du sol et avoir plus de 1,20 mètres de profondeur. Pour les *saillies* sur *alignement*, leur partie saillante doit être en retrait au moins de 0,50 mètre de l'aplomb de la bordure du trottoir.

<u>En zone U3c</u> :
Les *saillies* sur la marge de *recul*ement imposée sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 2 mètres et qu'elles soient situées à 5,50 mètres au moins au niveau du sol naturel.

3.5.1.2.5 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.

Les pompes à chaleur (PAC) et les caissons de climatisations doivent être habillés d'un caisson, pour limiter l'impact sonore et visuel de ces équipements.

3.5.1.3 LES TOITURES

3.5.1.3.1 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, machineries d'ascenseur…) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Sauf en zone U1, 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. Cette intégration au bâti sera particulièrement soignée lorsque les éléments sont visibles depuis la rue.

En zone U1pa :
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.

En zone U1pc :
En zone U1pc, relative au lotissement des Castors, les projets devront être compatibles avec l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) relative à ce secteur.

3.5.1.3.2 LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

En zone U1 :
Les *toitures* des *constructions* à usage d'habitation doivent être en tuiles, ardoises ou zinc et s'harmoniser avec les *toitures* des *constructions* d'habitation environnantes.

En zone U2 et U3 :
Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardage, tôle nervurée, bac acier sont interdits y compris pour les *constructions* annexes qu'elles soient visibles ou non des *voies* publiques ou privées.

En zone U5a :
Les *toitures* auront un aspect horizontal en *façade*.
Les protections des revêtements multicouches seront soit d'aspect ardoisées, soit d'aspect gravillons à l'exclusion de la protection alu.
Les édicules en *toiture* devront être traités architecturalement : les ouvrages en matériaux divers devront être enduits et peints et les appareillages divers techniques ou de production devront être habillés en bardage métallique peint (y compris les bardage claire-voies) ou traité architecturalement.
Les gouttières pendantes et les descentes pluviales en *façade* sont interdites, sauf si elles sont traitées architecturalement.
Les édicules et petits bâtiments tels que poste de transformation, poste de garde etc. seront traités de façon à s'harmoniser avec la *construction* principale ou devront s'intégrer à la clôture de l'établissement si la parcelle est clôturée.

En U5c :
Les couvertures d'aspect tôles ondulées ou papier goudronné sont interdites.

3.5.1.3.3 LA PENTE

En zone U1, U4, N et U1pa :
Les *toitures* doivent être en pente, avec un minimum de 17°. Toutefois, elles pourront avoir une pente moindre si cette dernière est végétalisée ou si elles concernent une petite ou une *grande annexe*.
Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.
En cas de *toiture* mansardée, la pente du brisis ne pourra excéder 75° et la pente du terrasson ne pourra être inférieure à 5°.

En zone U2 :
U2 avec indices E2 T8 H2 A1 « Quartier Saint Saturnin » : les *toitures* des *constructions* doivent être en pente. Cette dernière doit se tenir entre 40° et 45°. En cas de *toiture* mansardée, la pente de toit sera calculée au brisis et la pente du terrasson ne pourra être inférieure à 5°.
Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.
Les *toitures* végétalisées sont admises.
Les commerces et bureaux situés en rez-de-chaussée pourront être couverts d'une *toiture-terrasse* accessible ou non.

Sur le reste de la zone U2, indices E2 T8 H5 A1 « Quartier centre-ville » et E11 T8 H4 A2 « Quartier RD 920 » : les *toitures* doivent être en pente, avec un minimum de 17°. En cas de *toiture* mansardée, la pente du brisis ne pourra excéder 75° et la pente du terrasson ne pourra être inférieure à 5°.
Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.
Les commerces et bureaux situés en rez-de-chaussée pourront être couverts d'une *toiture-terrasse* accessibles ou non.
Sauf pour les terrains situés le long de la RD 920, les *toitures* végétalisées sont admises.

3.5.1.3.4 LES OUVERTURES ET ELEMENTS EN TOITURE

En zone U1, U4 et U5 :
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 U2 :
Les locaux techniques tels que machinerie d'ascenseur, sortie des escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, etc. doivent être incorporés dans le volume des *constructions*.
Les combles peuvent être habitables ce qui implique la création d'ouvertures en *toiture* : sauf pour les terrains situés le long de la RD 920, celles-ci ne peuvent être que des lucarnes à chevalet, à l'exclusion des lucarnes rampantes. Les fenêtres de toit à ouverture par rotation sont uniquement autorisées sur cour.

3.5.1.4 LES CLÔTURES

3.5.1.4.1 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…) ou des besoins spécifiques tenant à la nature de l'équipement.

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

Clôtures sur rue
Les clôtures sur les *voies* devront être conçues en prenant en compte l'architecture de l'immeuble dont elles pourront reprendre les 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.
Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées en limite de *voie*.
Les murs pleins sont interdits sauf en cas de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierre.
Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

Clôtures en limites séparatives
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 thématique « Environnement », sous-section « Trames et biodiversité ».

En zone U1pa :
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.

En zone U1pc :
En zone U1pc, relative au lotissement des Castors, les projets devront être compatibles avec l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) relative à ce secteur.

3.5.1.4.2 HAUTEUR ET COMPOSITION

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.

En zone U1, U2 et U4 :

Clôtures sur rue :
Les clôtures sur *alignement*, sur *emprises publiques* et sur les *voies* privées ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m. Elles doivent être composées d'une grille ou barreaudage ajourés, posés sur un muret maçonné dont la hauteur sera comprise entre 0,20 mètre et 1 mètre. La clôture doit prévoir une alternance de vides et de pleins.
La partie ajourée doit correspondre à au moins 30 % de la partie pleine. Pour un barreaudage de 10 cm par exemple, un espace vide de 3 cm est nécessaire.

Clôtures en limites séparatives :
Elles ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur et devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale (OAP « Environnement »).

En zone U3c :

Clôtures sur rue :

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

Clôtures sur limites séparatives :
Elles ne pourront excéder 2,20 mètres de hauteur et devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune locale (OAP « Environnement »).

En zone U5 :

Clôtures sur rue :
Les clôtures doivent être composée d'un muret maçonné dont la hauteur ne peut excéder 0,50 mètre, surmonté d'une grille barreaudée métallique, le tout n'excédant pas 1,80 mètres.
Les pilastres ou autres motifs d'entrée sont interdits.

Clôtures en limites séparatives :
En *limite séparative*s, les clôtures doivent 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 mètres de *hauteur* et être d'une couleur identique à la grille réalisée à l'*alignement*.

En zone U7 :
La hauteur des murs anti bruit le long des emprises ferroviaires n'est pas règlementée.

3.5.1.4.3 LES PORTAILS ET PORTILLONS

En zone U1, U2, U4 :
Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2 mètres 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.

3.5.1.4.4 ACCES ET ENTREE CHARRETIERE

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.

En zone U1 :
Pour chaque propriété, les possibilités d'*accès* carrossable aux *voies* publiques 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*. Lorsque les *constructions* sont groupées ou si elles comportent plusieurs logements, cette

largeur maximale peut être de 5 mètres pour un seul bateau commun.
Pour les divisions, les opérations groupées et lotissements, la largeur des chaussées d'*accès* ne peut être inférieur 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.

En zone U2 :
U2 avec indices E2 T8 H2 A1 « Quartier Saint Saturnin » : La largeur des *voies* nouvelles d'*accès* ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 mètres. Pour chaque propriété, les possibilités d'*accès* carrossables aux *voies* publiques :

- 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.

U2 avec indices E2 T8 H5 A1 « Quartier centre-ville » : Pour chaque propriété, les possibilités d'*accès* carrossables aux *voies* publiques :

- 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.

U2 avec indices E11 T8 H4 A2 « Quartier RD 920 » : Les *voies* d'*accès* débouchant directement sur la RD 920 ne sont autorisées que s'il n'y a aucune possibilité d'*accès* aux propriétés par les autres *voies*.
Pour chaque propriété, les possibilités d'*accès* carrossable à la RD 920 sont limitées à un *accès* par tranche de 30 mètres de *façade*.

En zone U4 :
Pour les divisions, les opérations groupées et lotissements, la largeur des chaussées d'*accès* ne peut être inférieur 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.
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.

En zone U5a :
Les *accès* devront être étudiés et aménagés de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre.
A l'intérieur d'une propriété, toute *construction* devra disposer d'un *accès* d'au moins 3,50 mètres de largeur. La voirie pompiers également d'au moins 3,50 mètres de largeur pourra être implantée dans la marge de *recul*ement latérale.
Les places de stationnement réglementaires seront implantées et desservies à l'intérieur des propriétés.

En zone U5c :
Pour les divisions, opérations groupées, lotissements, la largeur de *la voie* ou des *voies* d'*accès* ne peut

en aucun cas être inférieure à 8,00 mètres.
Pour les opérations groupées et lotissements, lorsque les *voies* se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

3.5.2 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE BAGNEUX

3.5.2.1 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.

3.5.2.2 LES FAÇADES

3.5.2.2.1 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 *voie* 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 1,60 mètre.

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 laissés 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 en *saillie*.

En zones U2, U3 et U4
Les portes des locaux annexes ou équipements techniques (jouxtant 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'ilot 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'occultent 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 1er étage.

Dans le secteur correspondant au secteur Victor Hugo de l'OAP « Quartiers Nord » : les halls d'entrées devront être vitrés ou ouverts 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 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.

3.5.2.2.2 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.

3.5.2.2.3 DEVANTURES COMMERCIALES

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.

3.5.2.3 LES TOITURES

3.5.2.3.1 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 visible 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 devra pas excéder 0,80 mètre et le garde-corps surmontant l'a*crotère* ne devra pas excéder 1,20 mètre.

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*.
Pour les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express, la pente du toit est libre.

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*.

3.5.2.3.2 LES MATÉRIAUX ET TEINTES

La couverture des *constructions* annexes doit corréler 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.

3.5.2.3.3 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).

3.5.2.3.4 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…).

3.5.2.4 LES CLÔTURES

3.5.2.4.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent corréler 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.

3.5.2.4.2 CLOTURES SUR RUE

En toute zone, hors zones U5, U6 et U7 :
La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 2,00 mètres.
Ces clôtures seront composées d'un muret de soubassement compris entre 0,60 mètre et 1 mètre, surmonté d'un dispositif à claires *voies* (grilles qualitatives). La partie supérieure pourra être occultée partiellement, d'une hauteur maximale de 2/3 de la hauteur totale du dispositif à claires 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 *voie* 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 voies, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Toutefois, sont également permises les clôtures à claire voies, 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 voies, 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 2,5 mètres 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

3.5.2.4.3 CLOTURES EN LIMITES SÉPARATIVES

Les clôtures en *limites séparatives* devront laisser un passage pour la petite faune (espace ajouré 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.

3.5.2.4.4 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.

3.5.3 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE BOURG-LA-REINE

3.5.3.1 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.

3.5.3.1.1 VOLUMETRIE 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.

3.5.3.2 LES FAÇADES

3.5.3.2.1 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 *baie*s 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 *balcon*s, 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 *baie*s 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 *baie*s 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).

<u>En zone U1Pe :</u>

- 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 *balcon*s, 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

3.5.3.2.2 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 zones 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.

3.5.3.2.3 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 zones 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'occultent pas la vue depuis la rue.

3.5.3.2.4 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*.

3.5.3.2.5 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 *baie*s 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 *baie*s 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 *voies* 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.

3.5.3.3 LES MENUISERIES, FERRONNERIES, CONTREVENTS ET PERCEMENTS

En zone U1Pc :

- Les *baie*s créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les *baie*s 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 *baie*s 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 indiqués 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 *baie*s créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les *baie*s 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 *baie*s, 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*.

3.5.3.4 LES TOITURES

3.5.3.4.1 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 maximale de 70°. Le brisis ne doit pas être en avant du plan vertical de la *façade*.

En zone U1 :
Des volumes de *toitures* 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 *toitures* 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 chêneaux 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 chêneaux doivent être en harmonie avec les *toitures*.

3.5.3.4.2 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*.

3.5.3.4.3 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 *baie*s 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.

3.5.3.4.4 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 mètres 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.

3.5.3.4.5 LA VÉGÉTALISATION DES *TOITURES*

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

3.5.3.5 LES CLÔTURES

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

Sur *voies*

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.

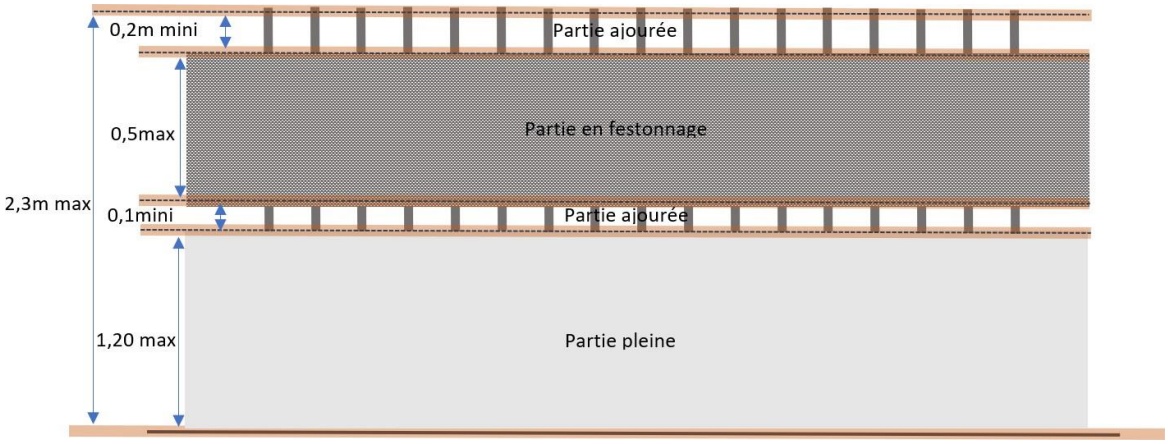
En zones U1, U2, U3, U4, U5, U6
La hauteur des clôtures sur *voies* est limitée à 2,30 mètres à compter du niveau du trottoir. La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,50 mètres.

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 boites 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 1 mètre pourra être autorisé pour l'intégration de ces éléments.
Lorsque des *voies* sont en 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 *voies* est recommandée, sauf impossibilité technique.

<u>En zone U7</u>
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.

<u>En zone UP</u>
Les clôtures sur *emprises publiques* seront constituées d'un dispositif à claire voie d'une hauteur de 2 mètres maximum, de préférence doublé d'une haie.

<u>En zone U1Pc :</u>

- 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'*arbuste*s 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 indiqués au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castors.

<u>En zone U1Pe :</u>
- 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, …).

3.5.3.5.2 SUR LIMITE SEPARATIVE

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.

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

<u>En zone U1</u>

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, ...).

3.5.3.5.3 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.

3.5.3.6 LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

3.5.3.6.1 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.

3.5.4 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE CHATENAY-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 (11/12/2024).

3.5.4.1 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.

<u>En zone U2 :</u>
Les volumes projetés doivent respecter scrupuleusement les rythmes et échelles des bâtis plus anciens existants.

<u>En zones N et Nzh :</u>
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 leur 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, chêneaux, bande de rives, portes, fenêtres, etc.).

L'utilisation du bois est privilégiée.

3.5.4.2 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 (11/12/2024) 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 mètres linéaires maximum.
Les matériaux apparents constituant le gros œuvre seront principalement de la maçonnerie enduite d'aspect traditionnel.
Les garde-corps ne pourront être constitués de verres teintés.
Les bandeaux et entourages de *baie*s, lorsqu'ils existeront, affleureront les enduits. Les appuis de fenêtre en béton apparent seront proscrits.

En zone U3d, un *retrait* ponctuel de 3 mètres maximum par rapport à la *façade* sur rue pourra être autorisé.

Les dispositions suivantes (articles 3.5.4.2.1 à 3.5.4.2.4) ne s'appliquent pas aux zones U5 et U7.

3.5.4.2.1 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.

3.5.4.2.2 LES MATERIAUX ET LES TEINTES

Pour les travaux sur *constructions existantes*, tout changement ou rénovation 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*.

3.5.4.2.3 LES MENUISERIES ET MODENATURES

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 :

- Être 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.

3.5.4.2.4 LES ATTIQUES

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

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

3.5.4.3 LES TOITURES

3.5.4.3.1 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.

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°.

3.5.4.3.2 LES MATERIAUX ET TEINTES

En zone U2 :

Les couvertures seront en tuiles préférentiellement plates, l'ardoise et les 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.

3.5.4.3.3 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 mètre. Les souches et édicules seront traités avec autant de soin que le reste du bâtiment.

3.5.4.3.4 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.

3.5.4.4 LES CLÔTURES

3.5.4.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 U2

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut de 1 mètre de hauteur maximale 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 mètre et doivent respecter l'homogénéité de la zone.

- En zone U6 :

En zone U6, la hauteur et les matériaux des clôtures devront être adaptés à la destination de la zone. Le mur ancien du Parc de la Petite Roseraie devra être préservé.

- 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.

3.5.4.4.2 LA COMPOSITION DE LA CLÔTURE ET LES MATÉRIAUX

A - Traitement des longs linéaires

Lorsqu'elle est édifiée sur un linéaire important (plus de 15 mètres), 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 évènements 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.

3.5.4.5 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 mètres sans excéder les allèges des *baie*s du 1er étage.

3.5.5 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE CHATILLON

3.5.5.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les dispositions de la commune de Châtillon ne s'appliquent pas aux *constructions* ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), ainsi qu'aux zones de projet UP.

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. Les implantations doivent être regroupées autant que possibles et les dimensions des différents équipements doivent être harmonisées.

Les équipements doivent être implantés de préférence sur la partie nord de la *toiture* et la charge admissible en *toiture* doit être dimensionnée de manière à laisser la possibilité d'installer des dispositifs de production d'énergie solaire.

3.5.5.2 LES FAÇADES

3.5.5.2.1 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.

En toutes zones, hors zones U5, U6 et U7 :

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.

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 mètres doit 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 doivent 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 rejets d'eau pluviale des *balcons*, loggias et terrasses doivent être canalisés de façon à éviter toute salissure des *façades*. Les rejets sont interdits en surplomb du domaine public.
Le traitement des garde-corps des *balcons*, tout en laissant passer la lumière, doit permettre de garantir l'intimité des logements afin de d'éviter que des dispositifs individuels disparates soient installés ultérieurement par les occupants des logements.

3.5.5.2.2 LES MENUISERIES

En zone U1 :
L'installation de volets roulants rapportés en *façade* extérieure est à éviter pour préserver le style architectural caractéristique de la zone pavillonnaire locale.

En toutes zones, hors zone U6 :
En cas d'installation de volets roulants, le tambour d'enroulement doit être fixe à l'intérieur de la maçonnerie et non pas en *saillie* dans le tableau de la *baie*, ou bien doit être masqué par un lambrequin décoratif.

3.5.5.2.3 LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

Les matériaux de *façade* doivent être pérennes et d'un entretien facile. Les projets doivent privilégier des matériaux bas-carbone : biosourcés, géosourcés, issus de filières de réemploi ou de recyclage. L'approvisionnement auprès de filières éco-responsables et de proximité est recommandé.

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.

<u>En toutes zones, hors zones U5, U6 et U7 :</u>

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

Dans le cas de ravalement de *façade*, il est recommandé que les maçonneries soient débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altères (appuis de fenêtre, éléments de modénature) pourront être restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

Pour les travaux d'isolation par l'extérieur, il est recommandé de conserver la qualité architecturale de la *façade* et d'assurer une reconstitution des modénatures et autres éléments de *façade*.

L'isolation par l'extérieur des *façades* en pierre meulière est déconseillée afin de préserver ce type d'architecture caractéristique de la ville.

3.5.5.2.4 LES SAILLIES

Les *saillies* sont autorisées dans la marge de *recul* à condition qu'elles ne dépassent pas 2 mètres de profondeur. Les dispositions relatives aux règles de hauteur minimale des saillies présentes dans les zones urbaines ne s'appliquent pas à Châtillon.

3.5.5.3 LES *FAÇADES* COMMERCIALES

3.5.5.3.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

<u>En toutes zones, hors zones U5, -U6 et U7:</u>

Une attention particulière doit être portée à la qualité des devantures et des enseignes en particulier le long des linéaires commerciaux représentés sur le plan de zonage, de manière à développer l'attractivité des commerces de la ville.

3.5.5.4 LES TOITURES

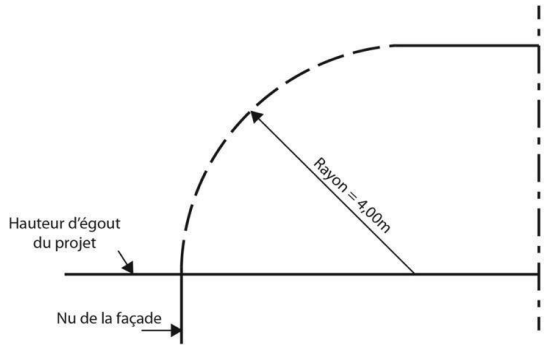
3.5.5.4.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

En toutes zones, hors zone U1a :
Les *toitures* planes sont recommandées de manière à pouvoir assurer les fonctions suivantes :

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

En toutes zones, hors zones U5, U6 et U7 :

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



3.5.5.4.2 LES MATÉRIAUX ET TEINTES

En toutes zones, hors zones U5 et U6 :

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

Le recours aux matériaux ne réfléchissant pas la lumière (à faible *albédo*) est interdit pour les *toitures-terrasses*. Il est recommandé le recours à des matériaux réfléchissant la lumière (fort *albédo*). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes.

3.5.5.4.3 LES OUVERTURES EN *TOITURES*

En toute zone, hors zones U1a, U5, U6 et U7:
Les lucarnes sont autorisées avec une largeur maximum de 2,50 mètres 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 mètres maximum sur un linéaire de 40 % maximum

de la *toiture*. Le pourcentage est calculé par linéaire de *façade*.

Les fenêtres de toit encastrées doivent respecter le rythme des *façades* et ne devront pas être *saillie* par rapport au plan de la *toiture*.

3.5.5.4.4 LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

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 a l'intérêt des lieux avoisinants.

Des mesures permettant de limiter les nuisances sonores vis-à-vis du voisinage devront être prévues.

3.5.5.4.5 LES ANTENNES

En toutes zones :

Les antennes doivent être implantées exclusivement sur la *toiture*, en retrait de la *façade*, pour être le moins visible possible de la rue afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

3.5.5.5 LES CLÔTURES

3.5.5.5.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

En toutes zones, hors zones U5, U6 et U7 :

La délimitation entre l'espace public et l'espace privé doit être clairement matérialisée.

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

En zone U1a, concernant les conditions de desserte par les *voies* publiques ou privées, la largeur de l'*accès* ne peut être supérieur à 3,50 mètres.

3.5.5.5.2 HAUTEUR

En toutes zones, hors zones U5, U6 et U7 :

Les clôtures implantées à l'*alignement* ont une hauteur maximale de 2,20 mètres. 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 mètres de hauteur.

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 m de hauteur sur une longueur maximum de 1,50 mètres (boîtiers EDF, Télécom...).

3.5.5.5.3 COMPOSITION ET MATERIAUX

Les clôtures sur rue doivent être en harmonie avec les caractéristiques du bâti et avec les clôtures

environnantes.

Les clôtures sur rue doivent obligatoirement comporter des parties ajourées, sauf en cas de conservation et de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres. Les parties ajourées doivent être en métal, en bois ou en ciment moulé.

Les clôtures sur rue doivent être de préférence occultées par un dispositif végétal (haies vives d'essences diversifiées en doublement de la clôture).

En zone U1a, la disposition générale sur la végétalisation des clôtures à l'article 3.3.8 du règlement ne s'applique pas.

En *limites séparatives*, il est recommandé l'édification de clôtures perméables avec des passages à faune de 10 à 15 cm de haut, tous les 15 mètres.

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

3.5.5.6 ÉNERGIES RENOUVELABLES

3.5.5.6.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les équipements installés sur la *toiture* en vue de l'utilisation des énergies renouvelables (tels que panneaux solaires photovoltaïques, chauffe-eau solaires, pompes à chaleur...) doivent être intégrés à l'architecture des *constructions*.

Dans le cas de *toitures à pente*, ils doivent notamment :

- respecter l'ordonnancement 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 ;
- éviter les phénomènes de luisance.

Des mesures permettant de limiter les nuisances sonores liées aux équipements bruyants doivent être prévues.

3.5.6 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE CLAMART

3.5.6.1 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 édicules 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.

3.5.6.2 LES FAÇADES

3.5.6.2.1 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 apparaitre 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.

3.5.6.2.2 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 partir du premier étage.

Seules les saillies de moins de 80cm sont autorisées dans la bande de recul.

3.5.6.2.3 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*.

3.5.6.2.4 LES MENUISERIES ET MODÉNATURES

<u>En toutes zones :</u>
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.

3.5.6.2.5 LES PERCEMENTS

<u>En toutes zones :</u>
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 10,5 mètres. Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs *voies*, la percée est exigée pour chacune des *façades* sur rue supérieure à 30 mètres. 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.

3.5.6.3 LES TOITURES

3.5.6.3.1 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 *faîtage*.

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. 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*.

Toutes zones :

Dans le cas d'une *construction existante* en pente qui ne respecte pas l'inclinaison exigée par le règlement, une nouvelle *construction contiguë* pourra prendre le même degré de pente que la *construction existante*.

Dans le cas d'une *construction existante* qui ne respecte pas l'inclinaison exigée par le présent règlement, des travaux d'isolation par l'extérieur pourront reprendre le même degré de pente que la *construction existante*.

3.5.6.3.2 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, bac acier sont interdites.

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

3.5.6.3.3 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 3 mètres.

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 boites à eau devront être intégrées dans la composition architecturale de la *façade*.

3.5.6.3.4 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.

3.5.6.4 LES CLÔTURES

3.5.6.4.1 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 d'une *hauteur* recommandée entre 30 et 90 cm 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.

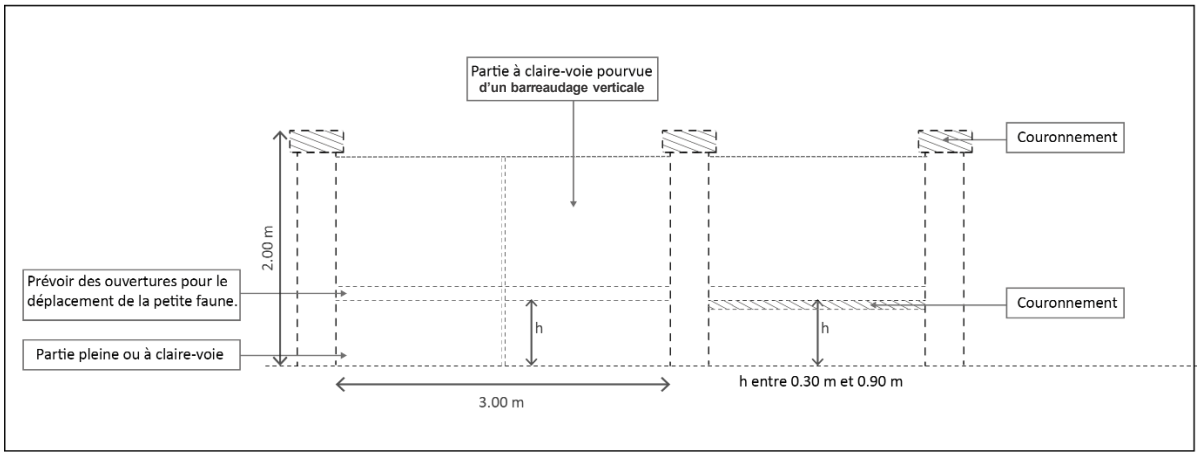
Les clôtures devront être constituées d'un barreaudage vertical.

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.

A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la règle pourra être adaptée en fonction des règlements supérieurs ou d'exigences de sureté (plan Vigipirate, secret défense, prescriptions de l'ARS...), 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.



<u>En toutes zones, sauf U6 et U7 :</u>
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 clôtures devront obligatoirement être constituées d'un barreaudage vertical et de préférence doublées d'une haie vive d'essences de climats continentaux (érable, chêne, châtaignier, essences fruitières ornementales...). Des ouvertures pour le déplacement de la petite faune seront obligatoirement prévues.

3.5.6.4.2 LES MATERIAUX, TEINTES ET ASPECTS

Les clôtures, bordures, murets de répondant 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 zones 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.

3.5.6.5 LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

3.5.6.5.1 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 appareils de refroidissement ou de chauffage (climatiseurs, pompes à chaleur…) seront installés :

- 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.

Ils seront masqués 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.

3.5.7 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE FONTENAY-AUX-ROSES

3.5.7.1 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.

3.5.7.2 LES FAÇADES

3.5.7.2.1 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.

3.5.7.2.2 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.

3.5.7.2.3 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.

3.5.7.3 LES TOITURES

3.5.7.3.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

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

Un niveau en *attique* correspond au dernier niveau d'une *construction* implanté en retrait par rapport au nu de la *façade*. Pour les secteurs urbanisés où la *construction* d'un *attique* est autorisée, la surface de l'*attique* ne pourra dépasser 25 % de la surface de la *toiture* de la *construction*.

3.5.7.3.2 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.

3.5.7.3.3 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.

3.5.7.3.4 LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les édicules techniques doivent être implantés en retrait, d'au moins égal à leur *hauteur*, des *façades* donnant sur la *voie* ou l'*emprise publique*. Les éléments de climatisation, les panneaux solaires et les antennes paraboliques ne peuvent être sur les *façades* donnant sur la *voie* ou l'*emprise publique*.

3.5.7.4 LES CLÔTURES

3.5.7.4.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Clôtures sur rue en zones urbaines :
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 mètres et pourront être totalement en partie pleine sur une longueur maximum de 1,50 mètres.

Clôtures en *limites séparatives* en zones urbaines :

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.

Clôtures en bordure de la Coulée Verte en zone urbaines :
Les clôtures pleines sont interdites. Tout projet devra prévoir une haie plantée.

Pour le patrimoine bâti de rang 1 :
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.

Cas particuliers en zones urbaines :
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.

En zone U5 :
En cas de raisons de sécurité de défense ou assimilées, il ne sera exigé d'appliquer aucune disposition particulière.

Clôtures en zones naturelles :
Les clôtures sur les *voies* publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. Les clôtures seront de préférence constituées d'une haie vive d'essences locales…

3.5.7.4.2 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.

3.5.8 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE DU PLESSIS-ROBINSON

3.5.8.1 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.

3.5.8.2 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.

3.5.8.2.1 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 interdites 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.

3.5.8.2.2 LES MENUISERIES ET MODÉNATURES

En zones 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 et blanches.

3.5.8.2.3 L'ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR

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

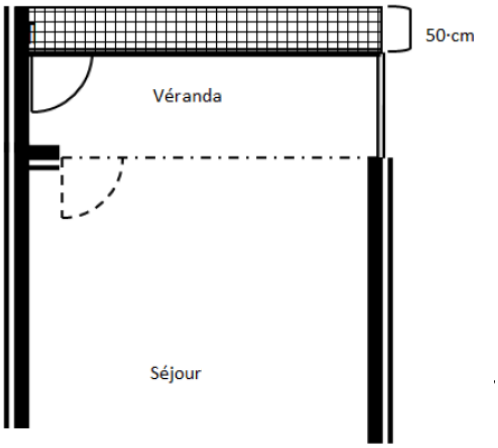
En zone U1pb :
Le procédé d'isolation thermique par l'extérieur est autorisé à la condition qu'il n'excède pas 0,5 mètre de profondeur et qu'il reproduise les modénatures avec effets décoratifs.

3.5.8.2.4 LES PERCEMENTS

Les *baie*s créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les *baie*s existantes. Les vérandas et les fermetures de *balcon*s 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-après)



En zone U1pb :

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

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

3.5.8.3 LES TOITURES

3.5.8.3.1 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 chêneaux 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 :

A 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 mètre.

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

En toutes zones, à l'exception de U1pb :

- En cas de toiture-terrasse, ils peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère à condition qu'ils ne dépassent pas la *hauteur* de 4 mètres et que la distance les séparant de la *façade* soit supérieure ou égale à leur *hauteur* et 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,
- En cas de toiture à pentes, les antennes peuvent dépasser le faîtage de 4 mètres, à condition qu'elles soient intégrées dans des fausses cheminées en harmonie avec la construction existante.

3.5.8.4 LES CLOTURES

3.5.8.4.1 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 et 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

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

En toute zone, hors zones U1d et U1Pb :

- 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.

<u>Les clôtures sur rue :</u>

- 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 mètre

surmonté d'une grille ajourée.

- 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 mètres.

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 U1d :

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 mètre.

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

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 :

Les clôtures sur rue

La conservation de la clôture d'origine est fortement recommandée

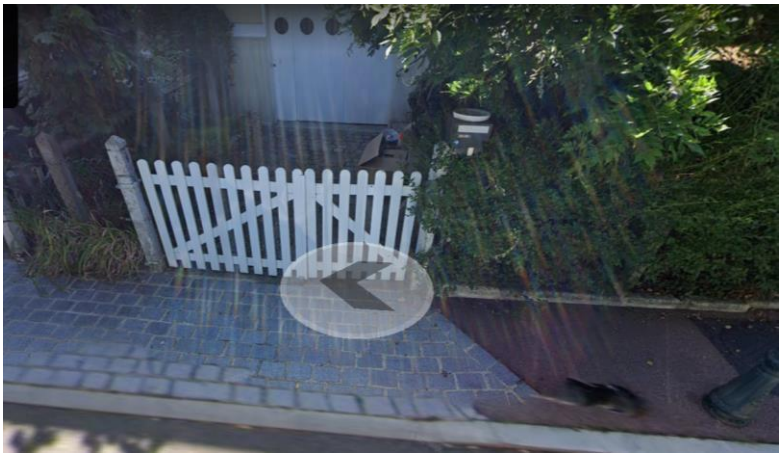
- **La clôture d'origine** : il s'agit d'une clôture mixte, végétale et en ciment armé moulé. La hauteur est limitée à 1,50 mètre. Les éléments de ciment armé doivent être laissés bruts. Seule est autorisée en complément, la pose d'un grillage de couleur verte, à mailles carrées ou rectangulaires d'une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

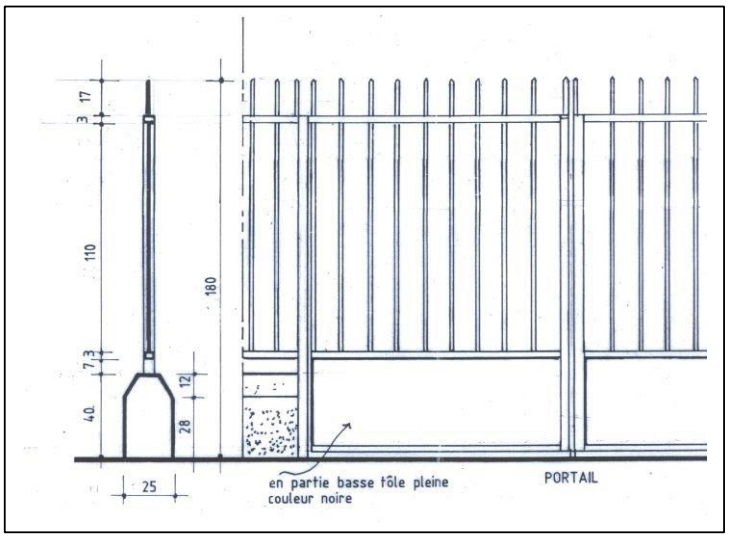
Les piles doivent être en béton brut ou de couleur blanche.



Des portillons et portails plus récents peuvent être acceptés sous réserve de respecter les caractéristiques de la clôture d'origine. Ils doivent être :

- En bois de couleur blanche
- Ajourés verticalement par des travées
- Avoir une lisse horizontale droite
- Ne pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre
- En cas de partie pleine, celle-ci sera limitée 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 mètre

– **La clôture muret + grille** : La clôture est composée d'un muret maçonné enduit d'une hauteur maximum de 40 cm 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 mètre. (cf. modèle ci-dessous).



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

Sur les limites séparatives et sur les *voies* piétonnes :

- **La clôture d'origine** : il s'agit d'une clôture mixte, végétale et en ciment armé moulé. La hauteur est limitée à 1,50 mètre. 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 mètre 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 mètre 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 mètre 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.

3.5.8.5 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*).

3.5.9 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE MALAKOFF

3.5.9.1 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 *baie*s, 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.

3.5.9.2 LES FAÇADES

3.5.9.2.1 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 *balcon*s, 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 claires, briques rouges et briques vernissées turquoises, 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 XIXème 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 nettoyants légèrement alcalins.
- Les joints dégradés peuvent être piochés et regarnis à l'identique avec ou sans décor de rocaille.

Pavillon rue Hubert Ponscarne

Le fort de Vanves

Façade en pierre naturelle

PRÉCONISATIONS :

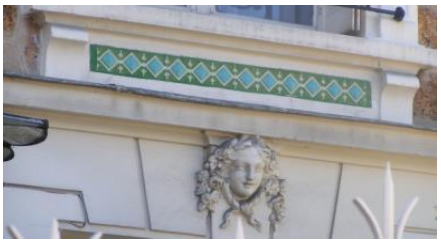
- Les murs ou ouvrages en pierre naturelle prévus pour être apparents devraient être conservés, au regard de la nature des travaux envisagés. Sur ces murs, l'enduit ou la peinture ne sont pas recommandés, sauf si des contraintes techniques le justifient.

- 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

Tête de lion en stuque, maison rue Eugène Varlin



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.

- **LES MENUISERIES & MODÉNATURES ET FERRONNERIES ET PORTES OUVRAGEES**

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

Baies réduites pour recevoir des menuiseries standard

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.

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, *balcon*s, 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

3.5.9.2.2 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.

3.5.9.2.3 L'ISOLATION PAR L'INTERIEUR

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.

3.5.9.3 LES TOITURES

3.5.9.3.1 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°.

3.5.9.3.2 LES MATÉRIAUX ET TEINTES

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

3.5.9.3.3 LES OUVERTURES EN TOITURES & ECLAIRAGE DES 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, entrainant 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.

Le volume de cette surélévation est disproportionné

LES CHÂSSIS DE TOIT : Les fenêtres de toit, placées dans la pente du toit, créent peu de surcharge pour la charpente et procurent un éclairement 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.

La lucarne d'origine a été remplacée par une lucarne plus large que haute. La cohérence de l'ensemble est rompue

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 saillantes par rapport à la couverture, axées sur les fenêtres de la *façade*.

3.5.9.3.4 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. 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'installation des caissons de climatisation et de pompes à chaleur 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.

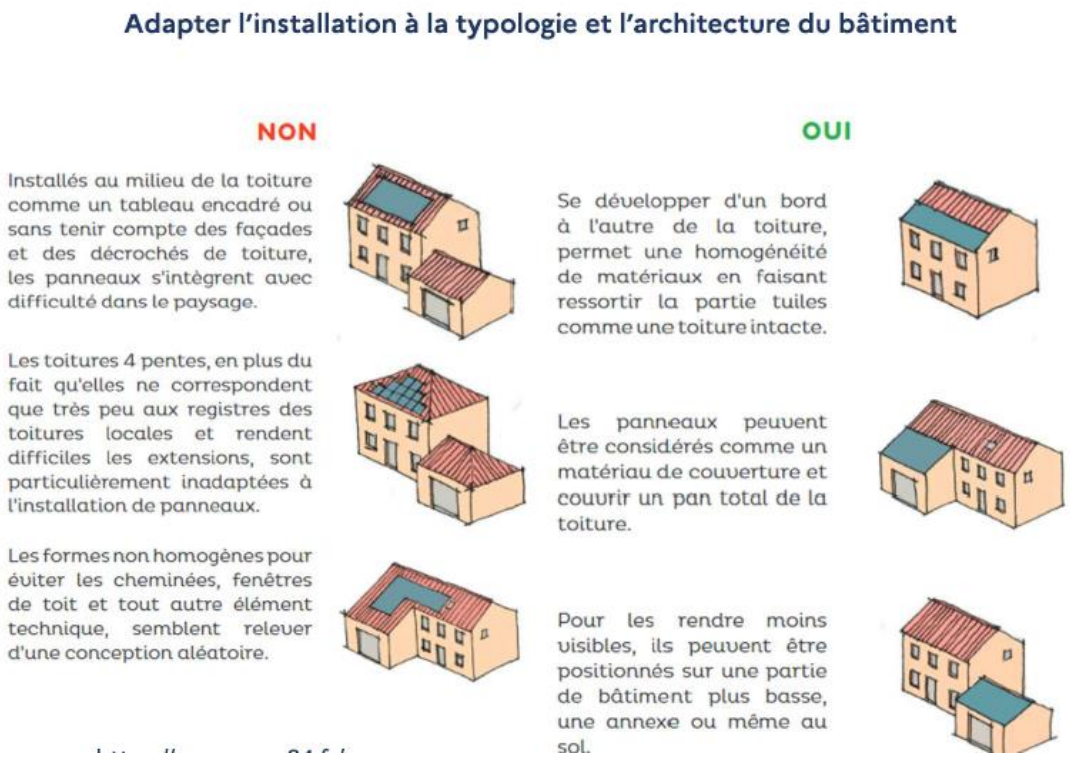
3.5.9.3.5 INTÉGRATION DES PANNEAUX SOLAIRES

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, posés 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 rapportés : 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



3.5.9.3.6 LES ANTENNES

Afin de garantir l'harmonie des *façades*, l'installation d'antennes, ainsi que des groupes de climatisation et de rafraichissement d'air doivent être réalisées en *toiture*, et ce, en garantissant la meilleure intégration possible aux volumes de cette *toiture*.

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.

3.5.9.3.7 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.

3.5.9.4 LES CLÔTURES

3.5.9.4.1 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.

3.5.9.4.2 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 mètre 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.
- 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 lorsqu'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

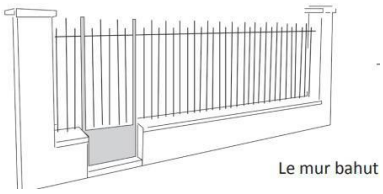
établi ; en conséquence, les règles précédentes sont alors adaptées, de même que pour les terrains desservis par des *voies* en pente afin de permettre les clôtures en escalier.

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).

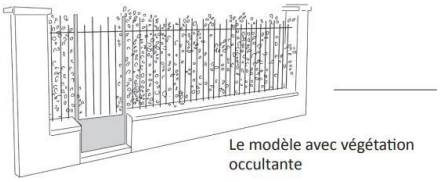
Le mur bahut

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 s'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 s'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 structurant 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

3.5.9.5 DEVANTURES COMMERCIALES

3.5.9.5.1 COMPOSITION DE LA DEVANTURE AU REGARD DU BATIMENT DANS LEQUEL LE COMMERCE S'INSERE

Les principes de composition des devantures commerciales devront respecter les caractéristiques de 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 au 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 être 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 1er étage.

3.5.10 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE MONTROUGE

3.5.10.1 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.

3.5.10.2 LES FAÇADES

3.5.10.2.1 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 au 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 ne générant pas de *surface de plancher* en surplomb du Domaine Public sont autorisées 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 mètres de *hauteur*, leur profondeur ne devra pas excéder 0,40 mètre,
    - Placées au-dessus de 3 mètres de *hauteur*, leur profondeur ne devra pas excéder 0,80 mètre.
  - Les saillies générant de la surface de plancher en surplomb du Domaine Public sont autorisées sous réserve de leur intégration urbaine et :
    - D'être majoritairement vitrées,
    - D'une profondeur maximale de 0,8 mètre.
- Les *saillies* d'une *construction* devront être éloignées d'un plan vertical passant par l'arête du trottoir d'au moins 0,50 mètre.
- 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 devront être implantés de manière rationnelle afin de ne pas les multiplier et impérativement traités en zinc, cuivre ou fonte.

Les pissettes de *balcon*s sont à éviter, y compris les pissettes de trop plein. Elles sont interdites en surplomb du Domaine Public.

3.5.10.2.2 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 le phénomène d'îlot de chaleur et contribuer à le maîtriser.

3.5.10.2.3 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.

3.5.10.2.4 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*.

L'isolation par l'extérieur des façades en maçonnerie apparente (brique, pierre) ou qui présentent une modénature avec des effets décoratifs ou un aspect brique est interdite. L'isolation par l'extérieur des pignons en maçonnerie apparente (brique, pierre) qui lors de leur construction avaient vocation à être recouverts pourra cependant être autorisée.

3.5.10.2.5 LES MENUISERIES

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti : matériaux, formes et teintes et seront composées entre elles.

La fermeture des *balcon*s et des loggias est interdite sauf si elle est prévue et inclue dans le projet architectural initial de la *construction* considérée.
Le traitement des garde-corps des *balcon*s, tout en laissant passer la lumière, devra permettre de garantir l'intimité des logements afin d'éviter que des dispositifs individuels disparates ne 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.

3.5.10.2.6 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'occultent pas la vue depuis la rue.

3.5.10.2.7 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 20 cm maximum sera tolérée.

3.5.10.3 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.

3.5.10.3.1 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*.

3.5.10.3.2 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*.

3.5.10.3.3 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 à 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 en harmonie avec les matériaux de la *construction*.

3.5.10.4 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.

Leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser 2,20 m. Elles pourront comporter une partie maçonnée d'une hauteur inférieure ou égale à 0,60 m.

Les clôtures implantées en séparation de fonds voisins ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,40m par rapport au niveau du sol le plus haut.

Une adaptation des règles sera possible en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, ...).

3.5.10.5 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 ;
- Eviter les phénomènes de luisance ;
- Être implantés en partie haute ou basse des versants.

3.5.11 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE DE SCEAUX

3.5.11.1 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 lesquelles 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.

3.5.11.2 COMPOSITION ET IMPLANTATION DU BATI

3.5.11.2.1 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.

3.5.11.2.2 LIMITATION DES FAÇADES AVEUGLES

En zones U1f 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 mètres, ne peuvent développer un linéaire supérieur à un total de 10 mètres 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.

3.5.11.2.3 RELATION DU BATI AUX ESPACES EXTERIEURS

Le bâti et les espaces extérieurs seront étudiés 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 sur les pans coupés dans les Dispositions applicables aux zones urbaines, 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 de 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 et le fonctionnement de l'espace public (réseaux par exemple) soient garantis et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité architecturale de la *construction*

existante et à son insertion urbaine ;
- Les enseignes, sous réserve d'avoir été autorisées au titre du code de l'Environnement ;
- Les autres *saillies* tel que *balcon*s, débords de *toiture*… sont autorisées sous réserve de leur intégration urbaine et :
    - Si la *voie* développe une largeur de 8 mètres au moins ;
    - Si elles sont positionnées à 4,3 mètres au moins du niveau du sol à l'aplomb ;
    - Sur une profondeur maximale de 0,8 mètre ;
    - Sous réserve de garantir la circulation ;

Le règlement du gestionnaire du domaine public concerné prime sur les précédentes dispositions.

3.5.11.2.4 DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU CENTRE ANCIEN EN CE QUI CONCERNE LE RESPECT DE LA TRAME URBAINE

En zone U2b : les présentes dispositions s'appliquent au centre ancien, dans le cadre des interventions sur le bâti ancien.

Les principes de composition du bâti ancien devront être respectés. On distingue plusieurs types 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. Des percées pourront être maintenues si elles permettent de mettre en valeur les cœurs d'îlot.

- 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.

3.5.11.2.5 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA RUE HOUDAN – ZONE U2B ET C

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 et mettre en valeur des percées vers le cœur d'îlot.

3.5.11.2.6 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 terrains 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 mètres de haut, mesurés à l'aplomb de la *saillie* et si elles ne s'avancent pas de plus de 1,5 mètre sur le plan de la *façade*.

3.5.11.3 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 *surélévations* 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.

3.5.11.3.1 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 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.

3.5.11.3.2 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.

3.5.11.3.3 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 menuiseries en bois sont autorisées, mais les finitions de type lasure ou vernis, par leur aspect brillant, sont proscrites.

En zones U1pa, U1pd et U2b, sur le bâti ancien à valeur patrimoniale :

- Sauf impossibilité technique, la restauration ou le remplacement des fenêtres et portes s'effectueront 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 zones U1pa, U1pd et U2b, 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 zones U1pa, U1pd et U2b, 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 remplacements de contrevents par des volets roulants est interdit ;
- En l'absence de contrevents, pour l'occultation des *baie*s, il est privilégié d'autres alternatives que le volet roulant : par exemple, volets métalliques se repliant dans le tableau de la *baie*.

3.5.11.3.4 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* (*balcon*s/garde-corps, casquettes, occultants…).

3.5.11.3.5 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 U2b,

- 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 qu'ils soient le moins visibles possible ou intégrés à l'architecture de l'immeuble.

En zones U1pa, U1pd et U2b, 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.

3.5.11.4 LES TOITURES

3.5.11.4.1 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 zones U1 et U1p, 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 mètres, ne pourront développer une *surface de plancher* supérieure à 50 % de la surface du niveau inférieur.

3.5.11.4.2 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.

3.5.11.4.3 PERCEMENTS, MENUISERIES DES FENETRES DE TOIT

En zones U1pa, U1pd et U2b, 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.

3.5.11.4.4 ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR (ITE) DES TOITURES

En cas de projet d'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*.

3.5.11.4.5 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 zones U1 et U1p, les *installations techniques* en *toiture* peuvent être autorisées au-delà de la *hauteur* réglementaire, dans la limite de 1 mètre supplémentaire, sous réserve que :

- Leur *hauteur* ne dépasse pas 1 mètre ;
- 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 mètres supplémentaires, sous réserve que :

- Leur *hauteur* ne dépasse pas 3 mètres ;
- 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'ordonnancement 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.

3.5.11.5 LES CLÔTURES

3.5.11.5.1 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.

3.5.11.5.2 COMPOSITION

<u>Sur rue,</u>

- 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. Les portails et les portillons peuvent être occultés. Les lices[1] 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 zones U1, U1pa, U1pd et U1pe : la largeur des accès charretiers est limitée à 3,5 mètres et la largeur des accès piétons à 1,4 mètre ;
  - Dans les autres zones, il conviendra de privilégier une largeur d'accès charretier limitée aux stricts besoins d'accès aux véhicules.

- En zones U1pa, U1pd et U2b, 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

[1] Clôture à barreaux horizontaux espacés, à l'image des clôtures utilisées dans les carrières équestres.

en œuvre traditionnels.

Sur limite séparative

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 Environnement.

- 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.

3.5.11.6 DEVANTURES COMMERCIALES

3.5.11.6.1 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 verticales de l'immeuble : la devanture tiendra compte du rythme de la *façade* de l'immeuble, en harmonie avec les trumeaux et les *baie*s 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.

3.5.11.6.2 ELEMENTS DE COMPOSITION DE LA FAÇADE COMMERCIALE

Soubassement

Le soubassement doit être privilégié. Les commerces peuvent toutefois s'en dispenser dans certains contextes urbains au 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 constitués 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 rétractables.

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 *balcon*s 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 U2b), 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'éclairement 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.

3.5.11.6.3 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. 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.

Matériaux : Le recours à des matériaux type PVC est proscrit.
L'ensemble de la devanture doit être traitée dans la même matérialité, en coloris blanc mat (RAL 9016 à privilégier).

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 constitués 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 rétractables.

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.

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. L'enseigne bandeau est traitée en coloris blanc mat, identique au traitement des verticalités. Il convient d'éviter les caissons en saillie.
- 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

4.1 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 3.4 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.

4.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS-*DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

4.1.1.1 *Destinations*, sous-*destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	**Sous-*destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée sauf au sein du secteur U1e dans lequel elle est autorisé uniquement au sein des secteurs de mixité sociale identifiés au plan des périmètres de mixité sociale 6.13 et à condition d'être à *destination* d'hébergement social.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Pour les nouvelles *constructions*, cette *sous-destination* est interdite, sauf au sein des secteurs indicés * dans lesquels elle est autorisée dans la limite de 100 m² de *surface de plancher*. Pour les *constructions existantes*, cette *sous-destination* est autorisée pour les *extensions,* les *surélévations* et les changements de *destination* dans la limite de 30% de *surface de plancher* supplémentaire de la *sous-destination* existante, sauf en U1b#. En U1b#, la *sous-destination* est interdite y compris pour les *extensions, surélévations* et changements de *destination* de *constructions existantes*.
	Restauration		Cette *sous-destination* est interdite.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Pour les nouvelles *constructions*, cette *sous-destination* est interdite, sauf au sein des secteurs indicés * dans lesquels elle est autorisée dans la limite de 100 m² de *surface de plancher*. Pour les *constructions existantes*, cette *sous-destination* est autorisée pour les , les *surélévations* et les changements de *destination* dans la limite de 30% de *surface de plancher* supplémentaire de la *sous-destination* existante, sauf en U1b#. En U1b#, la *sous-destination* est interdite y compris pour les *extensions, surélévations* et changements de *destination* de *constructions existantes*.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite sauf, dans le cas des *constructions existantes*, pour les *extensions* et *surélévations* dans la limite de 30% de *surface de plancher* supplémentaire de la *sous-destination* existante. Cette exception n'existe cependant pas en U1b# où la *sous-destination* est interdite y compris pour les *extensions* et *surélévations* de *constructions existantes*.
	Autres hébergements		Cette *sous-destination* est interdite.

	touristiques		
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Pour les nouvelles *constructions*, cette *sous-destination* est interdite, sauf au sein des secteurs indicés * dans lesquels elle est autorisée dans la limite de 100 m² de *surface de plancher*. Pour les *constructions existantes*, cette *sous-destination* est autorisée pour les *extensions,* les *surélévations* et les changements de *destination* dans la limite de 30% de *surface de plancher* supplémentaire de la *sous-destination* existante, sauf en U1b#. En U1b#, la *sous-destination* est interdite y compris pour les *extensions, surélévations* et changements de *destination* de *constructions existantes*.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
	Lieux de cultes		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 0,50 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 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (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 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 ICPE 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 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* existant à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi (10/12/2025) en U1a sur la commune de Châtillon
    - de l'*alignement* existant à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) sur la commune d'Antony

Il est précisé que les circulations internes à une unité foncière non ouvertes à la circulation générale ne génèrent pas de bande de constructibilité.

- 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 au sol* égale à 10% de la superficie de terrain située en dehors de la *bande de constructibilité* ;
- A Antony :
    - L'*extension* d'une *construction existante*, sous réserve que la *surface de plancher* de l'*extension* ne dépasse pas 20 m^2 ou 30% de la *surface de plancher* de la *construction existante* ;
- A Châtillon :
    - 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 m^2 d'*emprise au sol* ou de *surface de plancher* ou 30% de l'*emprise au sol* ou de la *surface de plancher* de la *construction existante* ;
- A Sceaux :
    - L'*extension* d'une *construction existante*, tout ou partie implantée hors de la *bande de constructibilité*, sous réserve que la *surface de plancher* de l'*extension* ne dépasse pas 20 m^2 ou 30 % de la *surface de plancher* de la *construction existante* ;

- Les *constructions* déjà existantes à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) ;
- Les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale, les dispositions relatives à une *bande de constructibilité* ne s'appliquent pas.

4.1.1.2 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.

4.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

4.1.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

4.1.2.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- 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. Pour les autres emprises publiques, il sera fait application des règles relatives aux voies. **A Malakoff**, un recul partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un abattage des arbres d'alignement.
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*.	

4.1.2.1.2 - 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 l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

- 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 mètre mesurée à partir du nu du plan de *façade*, sauf indications contraires dans l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

4.1.2.1.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 dans la marge de *recul*, hors dispositions particulières à suivre.

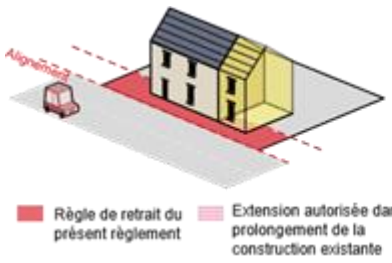
- **A l'intérieur de la marge de *recul* sont autorisés,** même s'ils sont constitutifs d'*emprise au sol* :
  - Les escaliers ;
  - Les rampes.

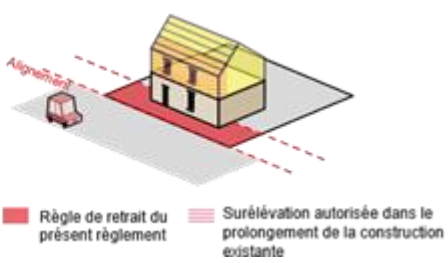
- **Aucune *construction* n'est autorisée dans cette marge de *recul*, excepté :**
  - Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur ;
  - Pour la *construction* d'un élément remarquable 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.
  A l'exception de la zone U1e, cette disposition ne s'applique pas aux sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Equipements sportifs

. **Excepté en U1d et U1e**, lors de la création d'une *surélévation* ou d'une *extension*, l'implantation par rapport à l'*alignement* de la nouvelle partie de *construction* peut être similaire à la *construction existante*, même si celle-ci-ci ne respecte pas les dispositions générales.





- **Excepté en U1d et U1e, afin de permettre d'harmoniser les façades**, dans le cas où les constructions voisines, existantes sur le terrain, ou contigües de la nouvelle construction, sont implantées avec un recul moindre que le recul exigé par les règles générales, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique de celle des constructions voisines, pour garantir une cohérence du paysage urbain. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

- 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

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

4.1.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

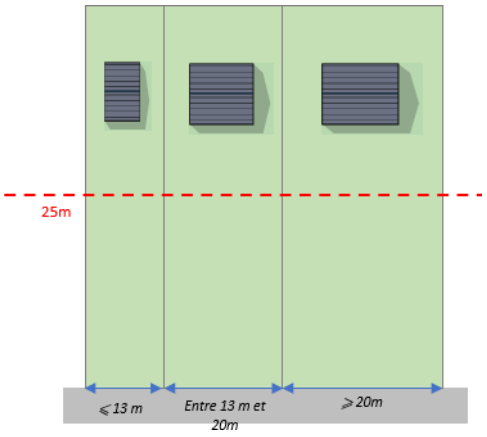
4.1.2.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- La création de *baie*s 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*. En dehors de la *bande de constructibilité*, les *constructions* sont implantées en *retrait*. Toutefois, l'*extension* d'une *construction existante* ne respectant pas les règles d'implantation 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.

- **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 (11/12/2024), les *constructions* doivent être implantées en *retrait* (selon les dispositions de l'indice concerné) des *limites séparatives*.

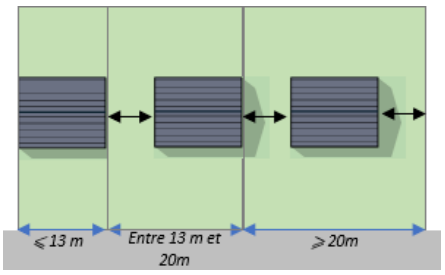
- Lorsqu'aucune bande de constructibilité ne s'applique, les *constructions* doivent être implantées en retrait des *limites séparatives* au-delà de 25 mètres de profondeur depuis l'*alignement*, et ce qu'elle que soit la largeur de l'*unité foncière* sur rue. Toutefois, sauf au Plessis-Robinson, une implantation en *limites séparatives* est autorisée pour masquer les *héberges* voisines (hors *héberges* d'*annexes*).



- Pour l'application des règles liées à la largeur des terrains, dans le cas des terrains situés à l'angle de deux (ou trois) voies, la largeur de terrain est appréciée par section d'alignement, hors pan coupé.

4.1.2.2.2 - 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 Châtillon**, en U1a*, lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs balcons, le retrait est minoré de la profondeur des balcons.



  - **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*
    - Au moins égale à 3 mètres sans *baie*

- En *limites séparatives* de fond de terrain
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* de fond de terrain doit être :

- Au moins égale à 8 m en cas de création de *baie*s ;
- Au moins égale à 3 m sans création de *baie*.

- **A Châtillon**, en U1a*, lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs balcons, le retrait est minoré de la profondeur des balcons.

- **A Bourg-la-Reine,** la distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* de fond de terrain doit être :
  - Au moins égale à 6 m en cas de création de baies ;
  - Au moins égale à 3 m sans création de baie.

4.1.2.2.3 - En U1b

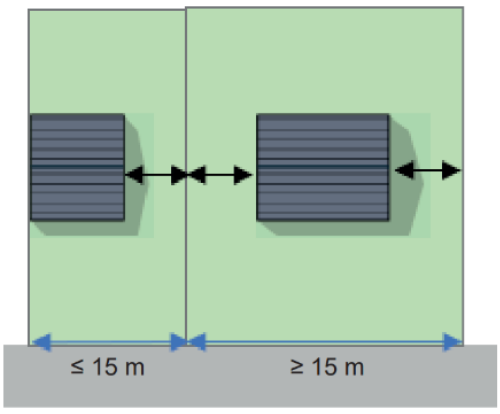
- En *limites séparatives latérales* :
  - Les *constructions* doivent être implantées soit sur la ou les *limites séparatives latérales*, soit en *retrait* de ces limites.
  - En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* doit être :
    - Au moins égale à 6 mètres en cas de création de *baie*s
    - 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 terrain
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* de fond de terrain 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'un terrain d'une profondeur supérieure à 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* de fond de terrain doit être au moins de 8 mètres.

4.1.2.2.4 - En U1c

- En *limites séparatives latérales*

Pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure ou égale 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 *baie*s autres qu'éclairant des pièces de service ;
- Au moins égale à 3 m en cas de *façade* ne comportant que des *baie*s 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 terrain

La distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* de fond de terrain doit être :

- Au moins égale à 8 m en cas de création de *baie*s autres qu'éclairant des pièces de service ;
- Au moins égale à 4 m sans *baie* ou ne comportant que des *baie*s 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.

4.1.2.2.5 - En U1d :

L'implantation en *limite séparative* est interdite, à l'exception des terrains existants avant la date du 11/12/2024 (approbation du PLUI), pour lesquels les règles suivantes s'appliquent :

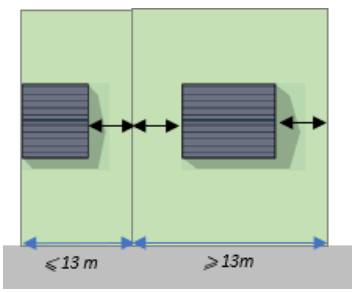
En *limites séparatives latérales*

- 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 11 m.**

- 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 *baie*s
- Au moins égale à 2 m sans *baie*



- En *limites séparatives* de fond de terrain :
  La distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* aux *limites séparatives* de fond de

terrain doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

4.1.2.2.6 - 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 *recul*ement 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 *baie*s.
  - 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 *balcon*s, 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 *recul*ées 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 édifiée 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 séparative* 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 terrain :

  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 *recul*ement imposé.
  L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'*alignement* ou du *recul*ement 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 *baie*s.

  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 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.

4.1.2.2.7 - 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 inclus, 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 :

  - **Au moins égale à 6 m** en cas de *façade* avec *baie*s ;
  - **Au moins égale à 3 m** en cas de *façade* ne comportant que des *baie*s donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie…), circulations ;
  - **Au moins égale à 1,5 m** en cas de *façade* ne comportant aucune *baie*.

<u>En *limites séparatives* de fond de </u>terrain :

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 :
- 3 m en cas de *façade* sans *baie* ou de *façade* ne comportant que des *baie*s donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie…), circulations ;
- 6 m en cas de *façade* avec *baie*s.

4.1.2.2.8 - En U1g

- <u>En *limites séparatives latérales* et de fonds de terrains</u>

Les *constructions* s'implantent selon la largeur sur rue du terrain :
- Largeur inférieure **à 10 m** : la *construction* peut s'implanter sur les deux limites latérales ;
- Largeur comprise entre **10 m inclus et 13 m** : la *construction* ne peut s'implanter que sur une seule limite latérale, en privilégiant les pignons mitoyens ;
- Largeur supérieure à **13 m inclus** : la *construction* s'implante obligatoirement en *retrait*.

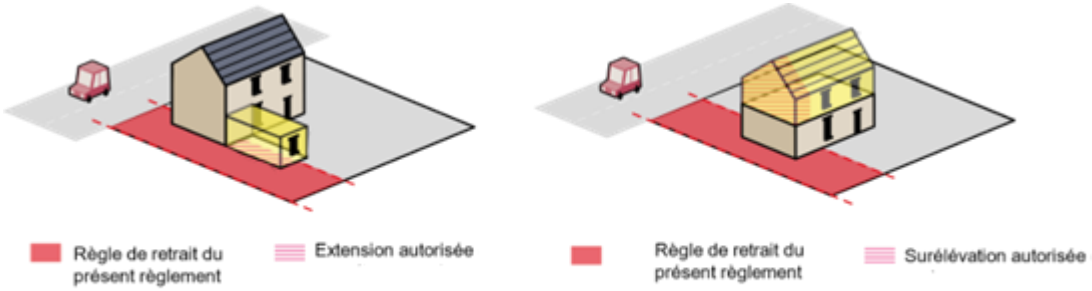
En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* doit être :
- **Au moins égale à 8 m** en cas de *façade* avec *baie*s ;
- **Au moins égale à 3 m** en cas de *façade* ne comportant que des *baie*s donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie…), circulations ;
- **Au moins égale à 1,5 m** en cas de *façade* ne comportant aucune *baie*.

4.1.2.2.9 - Dispositions particulieres

- **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 *surélévations doivent* s'implanter avec un *retrait* par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024).

- **A Antony, Montrouge, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Sceaux, Bagneux et Bourg-la-Reine, cette disposition s'applique également aux *extensions*, mais uniquement en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales.**

Dans tous les cas, les *façades* ou parties de *façades* ne respectant pas les distances aux limites séparatives demandées par le règlement ne pourront pas comporter de *baie*.



- L'implantation des ***petites annexes* non accolées est libre.** Toutefois, si la *façade* orientée vers la *limite séparative* comporte une *baie*, elle devra respecter un *retrait* d'au moins 3 m.

- 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.

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

4.1.2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

4.1.2.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Sur un même terrain, les *constructions* peuvent être implantées en contiguïté ou en retrait les unes par rapport aux autres. Pour toute *construction* non contigüe, la distance entre deux *constructions* est mesurée **perpendiculairement et en tous points** de l'ensemble des *façades* des deux *constructions*.

4.1.2.3.2 - EN U1A, U1B, U1F, U1G

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües 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 de *baies*

4.1.2.3.3 - EN U1C ET EN U1D

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües 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*

En U1c et en U1d, pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/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*, sauf pour les *constructions* avec une/des *façade*(s) de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces *constructions*, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

4.1.2.3.4 EN U1E

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci 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 minimum.** 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 brise-soleil 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.

4.1.2.3.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 *constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), une implantation avec une distance entre deux constructions 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 *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*

- A Montrouge, une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les

autres règles du présent règlement) pour les surélévations d'un étage maximum par rapport à la *construction* existante à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) de *constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement lorsque celle-ci a pour objet l'agrandissement de la surface de logement. Dans ce cas, ces surélévations doivent s'implanter avec un retrait par rapport à la *construction* voisine au moins égal à celui de la *construction* existante à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Les *façades* ou parties de *façades* ne respectant pas les distances entre deux *constructions* implantées sur un même terrain demandées par le règlement ne pourront pas comporter de *baie*.

4.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

4.1.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'*emprises au sol* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

- Dans le cas d'une disposition entrainant 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 de 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 = 400x0.35 + 400x0.3 + 200x0.2

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 35% de la surface du terrain avec un minimum autorisé de 100 m²	• 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.	• 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.	• Dans tous les cas, chaque *construction* principale d'un seul tenant ne doit pas excéder **150 m²** d'*emprise au sol*.
E4	L'*emprise au sol* des *constructions* **est calculée par cumul des tranches suivantes** : • **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	• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) 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*.
E5	L'*emprise au sol* des *constructions* **est calculée par cumul des tranches suivantes** : • **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. **Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale :** • L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à **50%** 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*. Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale, cette disposition ne s'applique pas. • Lorsqu'une partie de l'unité foncière est traitée en voirie privée desservant le terrain, la superficie du terrain à prendre en compte, pour la détermination des droits à construire est celle dont la limite sur rue est matérialisée par la clôture.

E6	L'*emprise au sol* des *constructions* est **calculée par tranche** : • **40%** de la superficie du terrain jusqu'à 300 m² de terrain. • **25%** de la superficie du terrain de 300 m² à 600 m² de terrain. • **20%** de la superficie du terrain au-delà de 600 m² de terrain.	• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), 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	L'*emprise au sol* des *constructions* **est calculée par cumul des tranches suivantes** : • **35%** de la superficie du terrain jusqu'à 400 m² de terrain. • **30%** de la superficie du terrain de 400 m² à 800 m² de terrain. • **20%** de la superficie du terrain au-delà de 800 m² de terrain.	• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), 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	L'*emprise au sol* des *constructions* **est calculée par cumul des tranches suivantes** : • **40%** de la superficie du terrain jusqu'à 500 m² de terrain. • **30%** de la superficie du terrain de 500 m² à 1000 m² de terrain. • **20%** de la superficie du terrain au-delà de 1000 m² de terrain.	• Dans tous les cas, chaque *construction* principale d'un seul tenant ne doit pas excéder **200 m²** d'*emprise au sol*.
E9	L'*emprise au sol* des *constructions* **est calculée par cumul des tranches suivantes** : • **30%** de la superficie du terrain jusqu'à 300 m² de terrain. • **25%** de la superficie du terrain de 300 m² à 600 m² de terrain. • **20%** de la superficie du terrain au-delà de 600 m² de terrain.	• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), l'*emprise au sol* est limitée à **20%** de la superficie du terrain. 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 *surface de plancher* globale

E10	L'*emprise au sol* des *constructions* **est calculée par cumul des tranches suivantes** : • **40%** de la superficie du terrain jusqu'à 300 m² de terrain. • **25%** de la superficie du terrain de 300 m² à 600 m² de terrain. • **20%** de la superficie du terrain au-delà de 600 m² de terrain.	• Dans tous les cas, chaque *construction* principale d'un seul tenant ne doit pas excéder **150 m²** d'*emprise au sol*.
E11	L'*emprise au sol* des *constructions* **est calculée par cumul des tranches suivantes** : • **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 m² de terrain. • **5%** de la superficie du terrain au-delà de 600 m² de terrain.	• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), 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*.

4.1.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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

- **En U1a sur la commune de Châtillon, en U1f et U1g**, en dehors de la *bande de constructibilité*, la *construction* de *grandes annexes*, ainsi que des *piscines*, ont une *emprise au sol* limitée à 10 % de la superficie de terrain située en dehors de la *bande de constructibilité*.

4.1.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

4.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les règles de *hauteur* des *constructions* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
H1	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **10 mètres** au *faîtage* ou à l'*acrotère* • **7 mètres** à l'*égout du toit*	
H2	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **10 mètres** au *faîtage* • **7 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*	A Châtillon et au Plessis-Robinson : A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de *toiture*, la *hauteur* d'une *construction* (H) doit être inférieure ou égale à la distance horizontale (L) de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'*alignement opposé* actuel ou futur (H<=L). A Antony : Lorsque la *construction* est réalisée en bordure d'*une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale, la *hauteur* de la *construction* doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'*alignement opposé* ou de la limite d'emprise opposée des *voies* privées, actuels ou futurs.
H3	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **12 mètres** au *faîtage* • **10 mètres** à l'*égout du toit* • **11 mètres à** l'*acrotère*	A Malakoff : • ***Hauteur* relative compte tenu des *voies* adjacentes :** 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. Nonobstant ces dispositions, et de façon cumulative : • **Le long des *voies* où un *recul*ement 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 *recul*ement imposée. • **Pour les terrains bordant une *voies* 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. 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.
H4	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **11 mètres** au *faîtage* • **8 mètres** à l'*égout du toit* • **10 mètres** à l'*acrotère* 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 mètres, ne pourront 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 : • **11 mètres** au *faîtage* • **8 mètres** à l'*égout du toit* • **10 mètres** à l'*acrotère*	En cas de *toiture-terrasse*, le dernier niveau devra être en *attique* avec une *surface de plancher* maximale de 50 % de la *surface de plancher* du niveau inférieur
H6	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **9 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère***	
H7	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **12 mètres** au *faîtage* • **10 mètres** à l'*égout du toit* • **10 mètres à** l'*acrotère*	

4.1.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). Une augmentation **de 50 cm** de la *hauteur* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.

- **En U1e 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.

- **En U1c, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics,** les sous-sols ne pourront pas être à usage 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* maximale autorisée 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, y compris dans le calcul de l'alignement opposé.

- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

4.1.2.6 - 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 le chapitre 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

- 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.

4.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

4.1.3.1 – Espaces verts de pleine terre et *espaces perméables*

4.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum en *espaces verts de pleine terre*. Une dérogation est possible pour les travaux sur *constructions existantes* afin de permettre la réalisation d'une place de stationnement et son accès, si celle-ci est exigée par le règlement. Au Plessis-Robinson, les rampes d'accès et les places de stationnement sont exclues du calcul des 50% d'espaces verts de pleine terre.

- Seront privilégiés les *espaces verts de pleine terre* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces verts de pleine terre* 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 *d'espaces verts de pleine terre* sont fixées sur le plan des indices avec les indices de pleine terre ci-dessous.

- La part d'*espaces verts de pleine terre* minimale imposée se calcule par le cumul des parts 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 d''*espaces verts de pleine terre* minimale imposée *(Tmin) résulte du calcul suivant : Tmin = 300 x 0.45 + 300 x 0.5 + 400 x 0.55*

Indices	Dispositions générales
T1	Jusqu'à 300 m² de terrain : • Une part de **45%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. De 300 m² à 600 m² de terrain : • Une part de **50%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. Au-delà de 600 m² de terrain : • Une part de **55%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T2	Jusqu'à 180 m² de terrain : • Une part de **35%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. De 180m² à 300 m² de terrain : • Une part de **45%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. De 300m² à 600 m² de terrain : • Une part de **50%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. Au-delà de 600 m² de terrain : • Une part de **55%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T3	Jusqu'à 400 m² de terrain : • Une part de **50%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. De 400 m² à 800 m² de terrain : • Une part de **55%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. Au-delà de 800 m² de terrain : • Une part de **65%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T4	Jusqu'à 500 m² de terrain : • Une part de **45%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. De 500 m² à 1000 m² de terrain : • Une part de **50%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. Au-delà de 1000 m² de terrain : • Une part de **60%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T5	Jusqu'à 300 m² de terrain : • Une part de **50%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. De 300 m² à 600 m² de terrain : • Une part de **55%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. Au-delà de 600 m² de terrain : • Une part de **65%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

T6	Jusqu'à 300 m² de terrain : • Une part de **50%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. Au-delà de 300 m² de terrain : • Une part de **55%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T7	Doit être traité en *espace vert de pleine terre*: • **50**% de la superficie du terrain jusqu'à 170 m² de terrain. • **65%** de la superficie du terrain de 170 m² à 300 m² de terrain. • **80%** de la superficie du terrain de 300 m² à 600 m²de terrain. • **90%** de la superficie du terrain au-delà de 600 m²de terrain. Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale : • Une part de **30%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. Lorsqu'une partie de l'unité foncière est traitée en voirie privée desservant le terrain, la superficie du terrain à prendre en compte, pour la détermination de la part de pleine terre est celle dont la limite sur rue est matérialisée par la clôture.
T8	Doit être traité en *espace vert de pleine terre*: • **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 m²de terrain. • **80%** de la superficie du terrain au-delà de 600 m²de terrain.
T9	Une part de **45%** de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. De plus, 75% des espaces non bâtis seront traitées en *espace vert de pleine terre*.
T10	Jusqu'à 170 m² de terrain : • Une part de **35%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. **Un minimum de 40m² de surface doit être traitée en *espace vert de pleine terre*** De 170m² à 300 m² de terrain : • Une part de **45%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. De 300m² à 600 m² de terrain : • Une part de **50%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée *en espace vert de pleine terre*. Au-delà de 600 m² de terrain : Une part de **55%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

4.1.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

A l'exception de la zone U1e, une part de **10 %** minimum de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de 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 d'espace vert de pleine terre pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

Il ne sera pas exigé d'*espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

4.1.3.2 – Plantations

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est égale ou supérieure à 200 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m^2 est dépassé.

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 100 m^2 et 200 m^2, il est exigé :
✓ 1 *arbre de grand développement*,
✓ Ou 2 *arbres de moyen développement*,

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 50 et 100 m^2 exclus, il est exigé :
✓ 1 *arbre de moyen développement*,
✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est inférieure à 50m^2, il est exigé :
✓ 1 *arbuste*

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'*espace vert de pleine terre* autour du tronc par arbre planté devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

4.2 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 3.4 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.

4.2.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

4.2.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette sous-destination est autorisée.
	Hébergement		<u>En zone U1Pb et U1Pc :</u> Cette *sous-destination* est autorisée, à condition d'être une *extension* d'une *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Pour les nouvelles *constructions*, cette *sous-destination* est interdite, sauf au sein des secteurs indicés *, dans la limite de 100 m² de *surface de plancher*. Pour les extensions de constructions existantes, cette sous-destination est autorisée, dans la limite de 30% de *surface de plancher* supplémentaire de la *destination*. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée à condition d'être une *extension* d'une *construction existante* et dans la limite de 30% de surface supplémentaire de la *destination*. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Pour les nouvelles *constructions*, cette *sous-destination* est interdite, sauf au sein des secteurs indicés * dans la limite de 100 m² de *surface de plancher*. Pour les extensions de constructions existantes, cette *sous-destination* est autorisée dans la limite de 30% de *surface de plancher* supplémentaire de la *destination*. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Pour les nouvelles *constructions*, cette *sous-destination* est interdite, sauf au sein des secteurs indicés *, dans la limite de 100 m² de *surface de plancher*. Pour les extensions de constructions existantes, cette *sous-destination* est autorisée dans la limite de 30% de *surface de plancher* supplémentaire de la *destination*. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est interdite.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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* d'une profondeur de 20 mètres à compter de l'*alignement* existant à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) en U1Pa à Antony, U1Pc à Antony ;
- Dans la *bande de constructibilité* identifiée sur le plan de zonage en U1Pa à Sceaux, U1Pd, U1Pe.

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 au sol* égale à 10% de la superficie de terrain située en dehors de la *bande de constructibilité* ;
- L'*extension* d'une *construction existante*, tout ou partie implantée hors de la *bande de constructibilité*, sous réserve que la *surface de plancher* de l'*extension* ne dépasse pas 20 m^2 ou 30 % de la *surface de plancher* de la *construction existante* ;
- Les *constructions* déjà existantes à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) ;
- Les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.1.2 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.

4.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

4.2.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* publiques, privées, à créer, et aux *emprises publiques*

4.2.2.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Les règles d'implantations sont fixées sur le plan des indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
A8	Les *constructions* devront être implantées : • 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	• Les *extensions* des *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) devront respecter les plans de masse annexés au règlement de la zone U1Pb	
A10	Les *extensions* des *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) sont autorisées sous réserve : • dans la mesure du possible de ne pas être visibles depuis la *voie* • de ne pas réduire le *recul* existant vis-à-vis de la *voie*	
A11	Les *constructions* devront être implantées à **4 mètres** minimum de l'*alignement* actuel ou futur de la *voie*.	Une implantation autre, similaire à l'une des *constructions* limitrophes, pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de créer une harmonie des implantations dans lesquelles s'insère la *construction*.
A12	Les *constructions* devront être implantées à **3 mètres** minimum de l'*alignement* actuel ou futur de la *voie*.	Une implantation autre, similaire à l'une des *constructions* limitrophes, pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de créer une harmonie des implantations dans lesquelles s'insère la *construction*.

4.2.2.1.2 - 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 l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

- 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 contraires :
  - Dans l'article 3.5 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.

4.2.2.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 terrain et sauf en zones U1Pa à Sceaux, U1Pd, U1Pe où elles sont interdites dans la zone de *recul* (hors dispositions particulières à suivre).

- Sauf en U1Pb, à l'intérieur de la marge de *recul* sont autorisés, même s'ils sont constitutifs d'*emprise au sol* :
  - Les escaliers ;
  - Les rampes ;

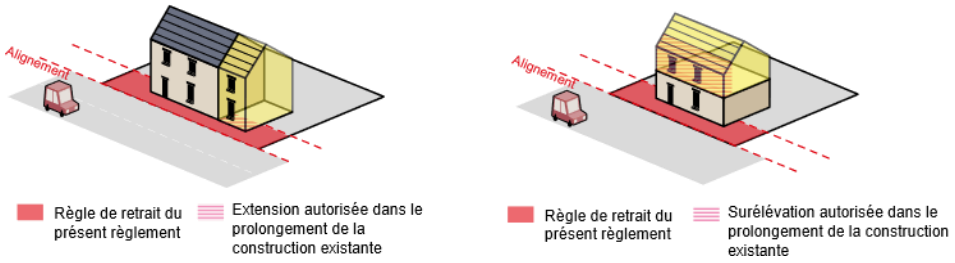
- Aucune *construction* n'est autorisée dans cette marge de *recul*, excepté :
  - Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur ;
  - A Sceaux, pour les *constructions existantes*, 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.

- 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.

  Cette disposition ne s'applique pas aux sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Equipements sportifs

- Excepté en U1Pb, 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 *recul* de l'*alignement*, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même *retrait* que celui de la *construction* voisine.



- 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 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

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB

» (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

4.2.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

4.2.2.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baie*s 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 (11/12/2024), les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*, sauf en U1Pb, se référer aux plans de masse en annexe du présent règlement.

4.2.2.2.2 - LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les règles d'implantations sont fixées ci-dessous :

<u>En zone U1Pa :</u>
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 :

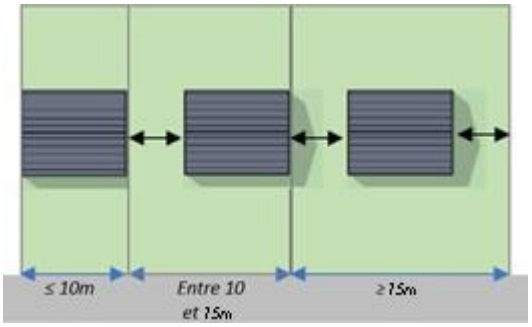
- Au moins égale à la *hauteur* de la *façade* à l'égout ou à l'*acrotère*, avec un minimum en cas de *baie*s :
  - de **8 mètres** à Antony
  - de **6 mètres** à Sceaux,
- Au moins égale à **3 mètres** en cas de *façade* ne comportant que des *baie*s donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie…), circulations ;
- Au moins égale à **1,90 mètres** sans *baie*s

<u>En zone U1Pc :</u>
Les *constructions* peuvent être implantées en *limite séparative* ou en *retrait* à condition qu'elles ne dépassent pas le prolongement des *façades* existantes.

<u>En zone U1Pb :</u> Les *constructions* peuvent être implantées en *limite séparative* ou en *retrait* à condition qu'elles respectent les plans de masse annexés au règlement U1Pb

<u>En zones U1Pd et U1Pe :</u>
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 15 mètres inclus**, la *construction* peut être implantée sur au plus une limite latérale ;
- Pour les *unités foncières* dont la largeur sur rue est supérieure à **15 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 *baie*s 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 *baie*s

4.2.2.2.3 - LIMITES DE FOND DE TERRAIN

Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives* de fond de terrain, sauf en U1Pb où les *constructions* doivent respecter les plans de masse annexés au règlement U1Pb.

<u>En zones U1Pa, U1Pc, U1Pd et U1Pe</u>
La distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux limites de fond de terrain 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*

<u>En zone U1Pb</u>
Les *constructions* doivent respecter les plans de masse annexés au règlement U1Pb.

4.2.2.2.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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, la *façade* considérée de l'extension ou de la surélévation ne doit pas comporter de *baie* et s'implanter 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 (11/12/2024).

- Pour la ville de Sceaux, en dehors de la *bande de constructibilité*, les *constructions* sont implantées en *retrait*. Toutefois l'*extension* d'une *construction existante* déjà implantée sur la *limite séparative* peut se réaliser dans le prolongement des murs existants, dans la limite d'une *hauteur* de 3 mètres.
- 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 terrain. Par ailleurs, si la *façade* orientée vers la *limite séparative* comporte une *baie*, elle devra respecter un *retrait* d'au moins 3 m.
- L'implantation des *grandes annexes* obéit aux mêmes règles d'implantation que les *constructions* principales, sauf en 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.

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

4.2.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même *unité foncière*

4.2.2.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Pour toute *construction* non contigüe, la distance entre deux *constructions* est mesurée perpendiculairement et en tous points de l'ensemble des *façades* des deux *constructions*.

4.2.2.3.2 - REGLES DE *RETRAIT*

<u>En zones U1Pa, U1Pd et U1Pe :</u>

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües 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 de *baies*

<u>En zones U1Pb et U1Pc :</u>

Non règlementé

4.2.2.3.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024), 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 petite 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.

4.2.2.4 - Emprise au sol des constructions

4.2.2.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'*emprises au sol* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :
- Dans le cas d'une disposition entrainant 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 de 400 m² à 800 m²de terrain.*
- ***20%** de la superficie du terrain au-delà de 800 m²de terrain.*

L'emprise au sol maximale autorisée (Emax) résulte du calcul suivant :
Emax = 400x0.35 + 400x0.3 + 200x0.2

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*.	• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), 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 : • 35% de la superficie du terrain jusqu'à 400 m² de terrain. • 30% de la superficie du terrain de 400 m² à 800 m²de terrain. • 20% de la superficie du terrain au-delà de 800 m²de terrain.	• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), 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*.
E3	L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à l'*emprise au sol* actuelle à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) augmentée de 25m² maximum.	
E4	L'*emprise au sol* est fixée par les plans de masse annexés au règlement U1Pb, sauf *petites annexes*	

4.2.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024), 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 considérée comme de l'*emprise au sol*.

4.2.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

4.2.2.5.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles de *hauteur* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales
H5	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • 11 mètres au *faîtage* • 8 mètres à l'*égout du toit* • 10 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.
H6	La *hauteur* des *constructions* est limitée à la *hauteur* actuelle à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) augmentée de 1 mètre maximum.

4.2.2.5.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). 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

- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

En zone U1Pb :

- 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.

4.2.2.6 - 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.

4.2.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

4.2.3.1 – Espaces verts de pleine terre et *espaces perméables*

- Les règles *d'espace vert de pleine terre* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous.

- La part d'*espaces verts de pleine terre* minimale imposée se calcule par le cumul des parts 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 d''*espaces verts de pleine terre* minimale imposée *(Tmin) résulte du calcul suivant : Tmin = 300 x 0.45 + 300 x 0.5 + 400 x 0.55*

Indices	Dispositions générales
T1	Jusqu'à 400 m² de terrain : • Une part de **50%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. De 400 m² à 800 m² de terrain : • Une part de **55%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. Au-delà de 800 m² de terrain : • Une part de **65%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T2	Une part de **65%** minimum des surfaces libres de toute *construction* doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

4.2.3.1.1 - DISPOSITIONS COMMUNES TRANSVERSALES

- La superficie de la marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum en espaces verts *de pleine terre*. Une dérogation est possible pour les travaux sur *constructions existantes* afin de permettre la réalisation d'une place de stationnement et son accès.
- 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*s (cf. OAP Environnement)
- Au moins 15 % de la superficie du terrain doit être aménagé 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
- Il ne sera pas exigé d'*espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

4.2.3.2 – Plantations

La totalité de la superficie des *espaces verts de pleine terre* devra être végétalisée.

Si la surface d'*espace vert de 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 d'*espace vert 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 d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 50 et 99 m², il est exigé :
✓ 1 *arbre de moyen développement*,
✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface *d'espace vert de pleine terre* est inférieure à 50m², il est exigé :
✓ 1 *arbuste*

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2m d'*espace vert de pleine* terre autour du tronc par arbre devra être assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

4.3 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 3.4 Dispositions graphiques du présent règlement).

4.3.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

4.3.1.1 – *Destinations*, sous-*destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	**Sous-*destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite sauf à être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage ou bien dans le cadre de l'application de la règle de mixité fonctionnelle.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite sauf à être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage ou bien dans le cadre de l'application de la règle de mixité fonctionnelle.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite sauf à être localisée 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		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est autorisée.

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 mètre 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 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

ICPE Interdites :

- Les ICPE de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

ICPE Autorisées sous conditions :

Les 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 ICPE 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 réduire ou ne pas aggraver les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les 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 U2b et 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 plancher* de l'*extension* ne dépasse pas 20 m^2 ou 30% de la *surface de plancher* de la *construction existante* ;
- La *construction* d'annexes ainsi que des *piscines*, avec une limitation de leur emprise à 10% de la superficie de terrain située en dehors de la *bande de constructibilité* ;

- Les *constructions* d'intérêt collectif et services publics existantes et nouvelles sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU.

4.3.1.2 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 m^2 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 libre et sociale, 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.

4.3.1.3 Mixité fonctionnelle

A Montrouge, en cas de démolition, de restructuration ou de changement de *destination* ou de *sous-destination* d'une *construction existante* à *destination* d'artisanat et commerce de détail, de commerces de gros, d'industrie ou d'entrepôt, 75% au moins de la *surface de plancher* relevant de ces sous-*destinations* existante avant projet doit être reconstituée et affectée à l'une au moins de ces sous-*destinations*.

4.3.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

4.3.2.1 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

4.3.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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*. A Antony, par rapport aux autres *voies* publiques ou privées que la RD920 et au-delà de la bande de 20 mètres, comptée à partir de l'*alignement* de la RD920, les *constructions* doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'*alignement* actuel ou futur des *voies* publiques ou des

		limites des *voies* privées. A 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 : • 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 : • 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*.	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*.	En cas de dispositions graphiques spécifiques : lorsque l'*unité foncière* est concernée par un *recul* représenté graphiquement (hors *recul* obligatoire par rapport à la coulée verte), les *constructions* s'implantent à l'*alignement* à rez-de-chaussée et en *recul* de 6 mètres minimum en étage. Toutefois, dans la zone U2 indice A10, un *recul* est admis : • 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.

4.3.2.1.2 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 à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.
- 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 mètre mesurée à partir du nu du plan de *façade* sauf indications contraires dans l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

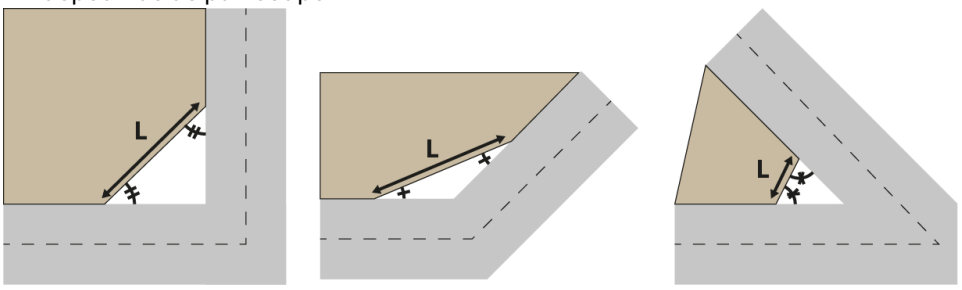
4.3.2.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Aucune *construction* n'est autorisée dans la marge de *recul*, excepté :
  - Dispositions graphiques spécifiques.
  - Les *constructions* ne générant pas d'*emprise au sol*.
  - 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 *alignement*s.

  - 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 *alignement*s.

- 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 *alignement*s 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.

  Cette disposition ne s'applique pas aux sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Equipements sportifs

- 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.

- Afin de permettre d'harmoniser les *façades*, dans le cas où les constructions voisines, existantes sur le terrain, ou contigües de la nouvelle construction, sont implantées avec un recul moindre que le recul exigé par les règles générales, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique

de celle des constructions voisines, pour garantir une cohérence du paysage urbain. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

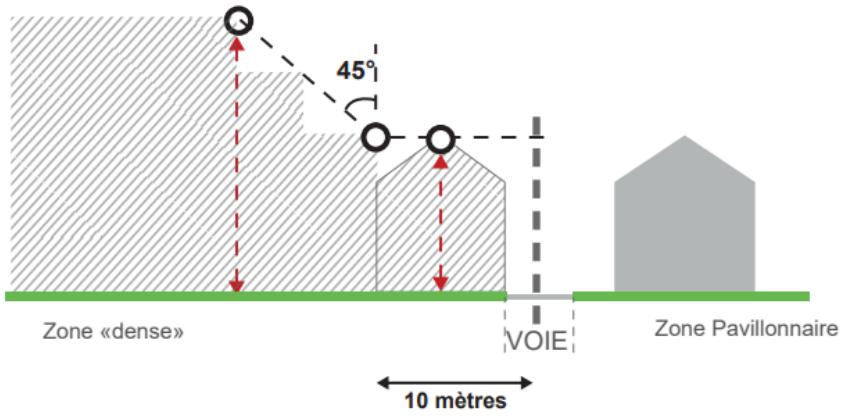
- Les sous-*destinations* suivantes peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en respectant un *recul* minimum d'1 m :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

- 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 :

- Dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite de la zone U1, la *hauteur* des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
- Puis d'une oblique de pente inférieure ou égale à 45° jusqu'à la *hauteur* maximum autorisée dans la zone.



- Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :

  - 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 suivantes :

    - Dans une bande de transition de *hauteurs*, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à *l'égout du toit* et 10 m au *faîtage*.

    - Dans cette 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.

4.3.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de terrain

4.3.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

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*.

4.3.2.2.2 – EN U2A

Implantations par rapport 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*, le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 6 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 3 mètres.
  - Au Plessis-Robinson, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

Implantations par rapport aux *limites séparatives* de fond de terrains :

- Les *constructions* devront être implantées en *retrait* des limites de fond de terrains.

- Règlementation des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 6 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 3 mètres.
  - Au Plessis-Robinson, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

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 pour masquer ces *héberges* voisines.

4.3.2.2.3 – EN U2B

Implantations par rapport 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* le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 6 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 3 mètres.
  - A Bourg-la-Reine, au Plessis-Robinson et à Sceaux, lorsque la façade ou partie de façade

comporte un ou plusieurs balcons, le retrait est minoré de la profondeur des balcons. A Sceaux, jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait.

Implantations par rapport aux *limites séparatives* de fond de terrains :

Les *constructions* devront être implantées en *retrait* des limites de fond de terrains sauf à Sceaux, où les *constructions* peuvent être implantées sur les limites de fond de terrains.

- Règlementation des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baie*s le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 6 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 3 mètres.
  - A Bourg-la-Reine, au Plessis-Robinson et à Sceaux, lorsque la façade ou partie de façade comporte un ou plusieurs balcons, le retrait est minoré de la profondeur des balcons. A Sceaux, jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait.

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 pour masquer ces *héberges* voisines.

4.3.2.2.4 – En U2c

Implantations par rapport 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 une ou plusieurs *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 8 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 4 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*. A Sceaux, jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait.
  - **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.

A Clamart, au-delà d'une bande de 30 m depuis l'*alignement*, l'implantation se fera en *retrait*.

Implantations par rapport aux *limites séparatives* de fond de terrains :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des limites de fond de terrains.

- Règlementation des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 8 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 4 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*. A Sceaux, jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait.

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 pour masquer ces *héberges* voisines.

4.3.2.2.5 – EN U2D

Implantations par rapport 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,* le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal 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*, l'implantation est libre.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

Implantations par rapport aux *limites séparatives* de fond de terrains :

- Les *constructions* peuvent s'implanter au choix, sur les limites de fonds de terrains, sur une limite ou en *retrait*.

- Règlementation des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies,* le *retrait* par rapport 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*, l'implantation est libre.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

4.3.2.2.6 – EN U2E

Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :

- Les *constructions* doivent s'implanter sur au moins une *limite séparative latérale*
- En cas de *retrait*, ce dernier est fixé à un minimum de 3 mètres par rapport à la *limite séparative* latérale.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

Implantations par rapport aux *limites séparatives* de fond de terrains :

- Les *constructions* doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives* de fond de terrains.
- Le *retrait* par rapport à la *limite séparative* de fond de terrain est fixé à un minimum de 3 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

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 pour masquer ces *héberges* voisines.

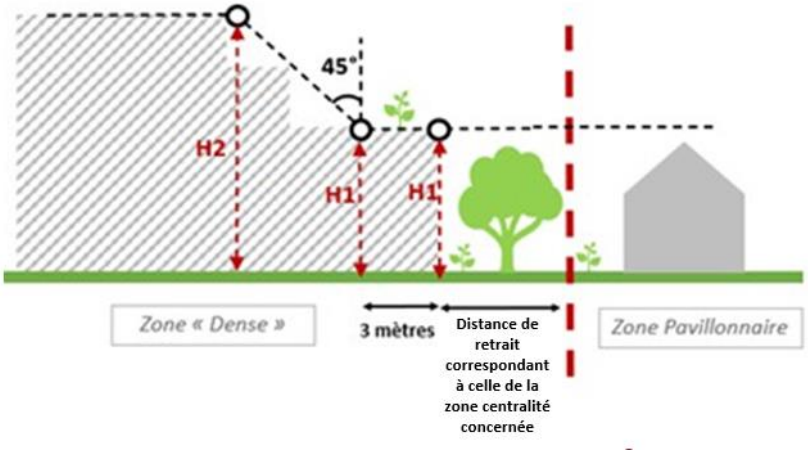
4.3.2.2.7 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dispositions particulières portant sur la transition avec la zone U1

- 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, Bagneux et Sceaux :

    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.



Légende

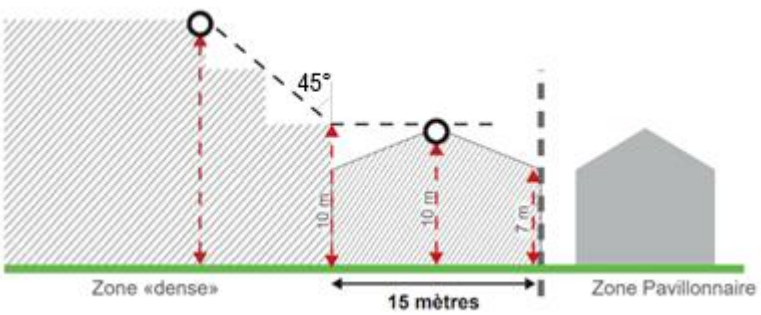
H1 : hauteur max de la zone pavillonnaire selon le type de toiture concerné. A Châtillon, H1 = 10 mètres quel que soit le type de toiture.

H2 : hauteur max de la zone dense concernée

------ : Gabarit maximum de hauteur

  - Pour la ville de Clamart :

Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone U1, la *hauteur* ne doit pas excéder 7 m à *l'égout du toit* et 10m au *faîtage*, dans une bande de 15 m par rapport aux *limites séparatives latérales* ou de fond du terrain concernées par le projet. Puis d'une oblique de pente inférieure ou égale à 45° jusqu'à la *hauteur* maximum autorisée dans la zone.



- Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :

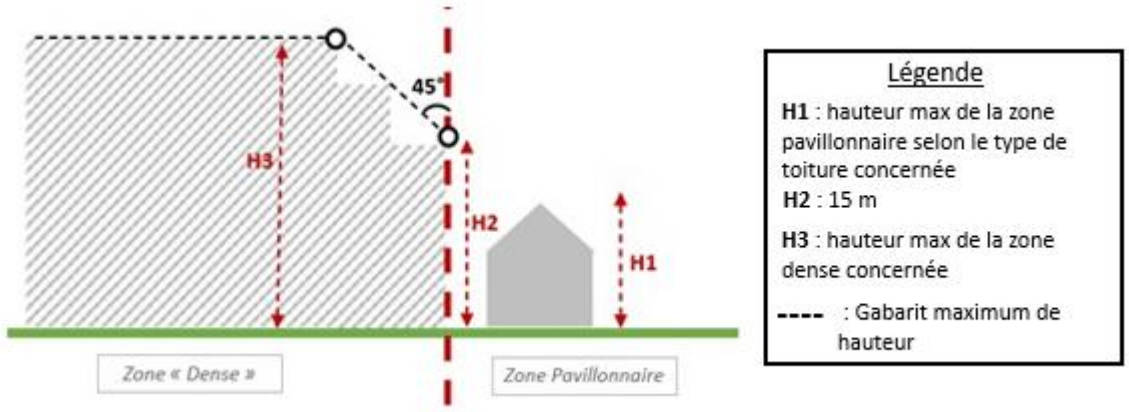
  - Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à *l'égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
  - Dans cette bande 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.

  - Règlementation des *retraits* en zone de transition de hauteur avec U1 :

    - 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.**

- 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 H3 autorisée dans la zone.



Autres dispositions particulières

- L'implantation des *petites annexes* est libre. Toutefois, si la *façade* orientée vers la *limite séparative* comporte une *baie*, elle devra respecter un *retrait* d'au moins 3 m.

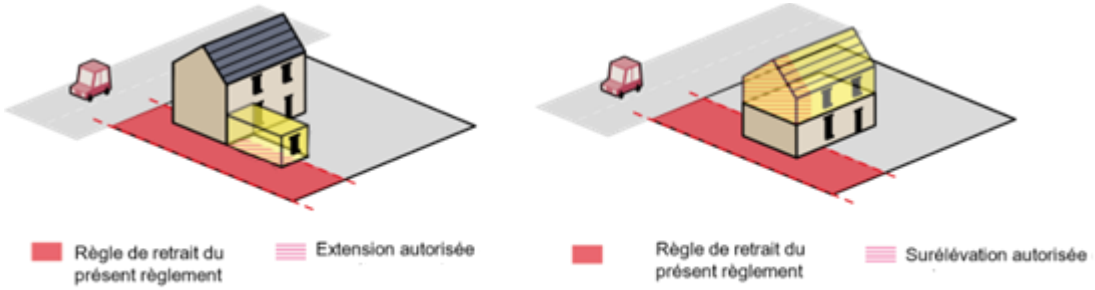
- *Les piscines* s'implantent en *retrait* des *limites séparatives* (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 3 mètres (margelle incluse).

- 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, Bourg-la-Reine, Clamart 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 *surélévations* doivent s'implanter avec un *retrait* par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Cette disposition s'applique également aux *extensions*, mais uniquement en ce qui concerne l'implantation par rapport aux *limites séparatives latérales*. Dans tous les cas, les *façades* ou parties de *façades* ne respectant pas les distances aux limites séparatives demandées par le règlement ne pourront pas comporter de baie.



- 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

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

4.3.2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4.3.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.

- Pour toute *construction* non contigüe, **la distance** entre deux *constructions* est **mesurée perpendiculairement et en tous points** de l'ensemble des *façades* des deux *constructions*.

4.3.2.3.2 EN U2A, U2B, U2D ET U2E

- A Montrouge et Bourg-la-Reine, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :

  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs ***baies* :**
    - Si **H est inférieure ou égale à 12 mètres** : **L = H avec un minimum de 6 mètres**,
    - Si **H est supérieur à 12 mètres** : **L = 12 mètres minimum**,

  - Lorsque les *façades* ou parties de *façade* ne comportent **pas de *baies* :**
    - **L = H/2 avec un minimum de 3 mètres.**

  A Bourg-la-Reine, en cas de percée visuelle identifiée sur le plan du patrimoine bâti et environnemental et afin de respecter cette percée visuelle, la distance entre deux *constructions* comportant une ou plusieurs *baies* doit être au moins égale à 6 mètres.

  Saillies entre deux constructions sur un même terrain à Montrouge :
  - Les saillies entre deux constructions distantes de moins de 9 mètres doivent présenter une profondeur maximale de 0,80 mètre mesurée à partir du nu du plan de façade ;

  - Les saillies entre deux constructions distantes de plus de 9 mètres doivent présenter une profondeur maximale de 1,50 mètre mesurée à partir du nu du plan de façade.

- A Sceaux, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :

  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs ***baies* :**
    - Si **H est inférieure ou égale à 10 mètres** : **L = H avec un minimum de 6 mètres**,
    - Si **H est supérieur à 10 mètres** : **L = 10 mètres minimum**,

  - Lorsque les *façades* ou parties de *façade* ne comportent **pas de *baies* :**
    - **L = H/2 avec un minimum de 3 mètres.**

  A partir d'une profondeur de 1 m, les balcons sont pris en compte dans le calcul de la distance entre constructions.

- Sur les autres communes, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, L correspondant à la distance minimale entre deux *constructions* sur un même terrain et H à la hauteur de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis:

- Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs ***baies* : L = H avec un minimum de 6 mètres**,

- Lorsque les *façades* ou parties de *façade* ne comportent **pas de *baies* : L = H/2 avec un minimum de 3 mètres**.

4.3.2.3.3 EN U2C

- A Antony et Clamart, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :

  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs ***baies* : L = H avec un minimum de 8 mètres**,

  - Lorsque les *façades* ou parties de *façade* ne comportent **pas de *baies* : L = H/2 avec un minimum de 4 mètres**.

- A Sceaux, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :

  - Lorsqu'une des *façades* ou parties de *façade* comporte une ou plusieurs ***baies* :**
    - Si **H est inférieure ou égale à 10 mètres** : **L = H avec un minimum de 8 mètres**,
    - Si **H est supérieur à 10 mètres** : **L = 10 mètres minimum**,

  - Lorsque les *façades* ou parties de *façade* ne comportent **pas de *baies* :**
    - **L = H/2 avec un minimum de 4 mètres.**

  A partir d'une profondeur de 1 m, les balcons sont pris en compte dans le calcul de la distance entre constructions.

4.3.2.3.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle de distance :
  - Entre une petite annexe et une *grande annexe* ;
  - Entre deux *petites annexes*.

- La distance 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 (11/12/2024), 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.

- A Montrouge, une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations d'un étage maximum par rapport à la *construction* existante à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) de *constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement lorsque celle-ci à pour objet l'agrandissement de la surface de logement. Dans ce cas, ces surélévations doivent s'implanter avec un retrait par rapport à la *construction* voisine au moins égal à celui de la *construction* existante à la date

d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Les *façades* ou parties de *façades* ne respectant pas les distances entre deux *constructions* implantées sur un même terrain demandées par le règlement ne pourront pas comporter de *baie*.

- Il n'est pas fixé de règle de distance entre deux constructions sur un même terrain 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

4.3.2.4 - Emprise au sol des constructions

4.3.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'*emprises au sol* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous.

- Dans le cas d'une disposition entrainant 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 de 400 m² à 800 m²de terrain.*
- ***20%** de la superficie du terrain au-delà de 800 m²de terrain.*

L'emprise au sol maximale autorisée (Emax) résulte du calcul suivant :
Emax = 400x0.35 + 400x0.3 + 200x0.2

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	L'*emprise au sol* des *constructions* **est calculée par cumul des tranches suivantes** : • **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 m²de	**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

	terrain.	
E6	L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à : • **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	L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à : • **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 En l'absence de bande de constructibilité sur le plan de zonage, *l'emprise au sol des constructions* est limitée à **50%** de la superficie du terrain. Tout terrain bénéficie de **300 m²** minimum d'*emprise au sol* constructible.	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 : - 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 dans la *bande de constructibilité* L'*extension* d'une *construction existante* à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) et implantée tout ou partie hors de la *bande de constructibilité* bénéficie d'une *emprise au sol* maximum de 20m² ou 20% de l'*emprise au sol* de la *construction existante*.
E8	L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à l'***emprise au sol* existante** à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024).	
E9	L'*emprise au sol* maximum des *constructions* est de : - **100%** de la superficie de terrain située dans la *bande de constructibilité* - **10%** de la superficie de terrain située hors de la *bande de constructibilité* dès lors qu'il s'agit de la *construction* d'une annexe. En l'absence de bande de constructibilité sur le plan de zonage, *l'emprise au sol des constructions* est limitée à **50%** de la superficie du terrain.	L'*extension* d'une *construction existante* à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) et implantée tout ou partie hors de la *bande de constructibilité* bénéficie d'une *emprise au sol* maximum de 20m² ou 20% de l'*emprise au sol* de la *construction existante*.

E10	L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à **55%** de la superficie du terrain.	
E12	Dans une bande de 25 m depuis l'*alignement*, l'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à **85 %** de la superficie de cette bande. Au-delà de cette bande, l'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à **40%** du reste du terrain.	
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*.	

4.3.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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

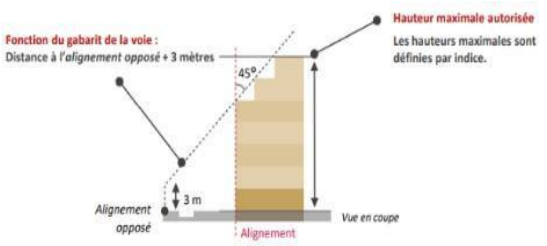
4.3.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

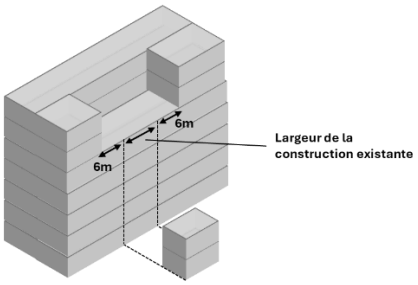
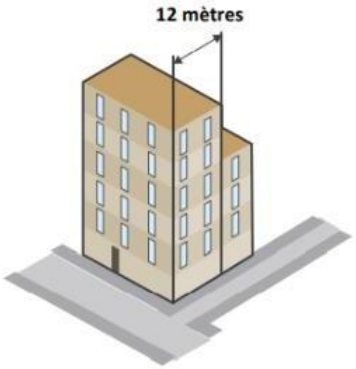
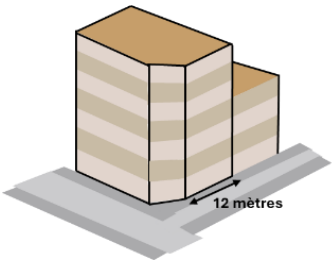
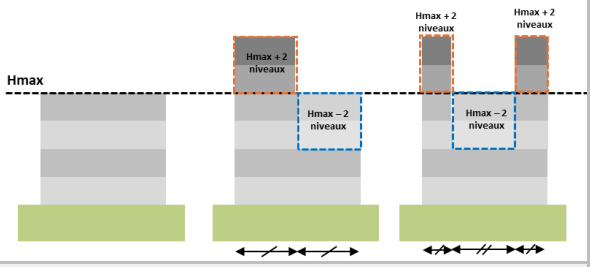
4.3.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 d'1 mètre maximum de la *construction* concernée, par rapport aux règles édictées ci-dessous, est autorisée, y compris dans le calcul de l'alignement opposé. Ces deux règles ne s'appliquent pas à Antony pour l'indice H4.

- 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 : • **9 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère***	
H2	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **12 mètres** au *faîtage* ou à l'*acrotère* • R+2+combles ou *attique*	A Antony : Lorsque la *construction* est réalisée en bordure d'*une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale, la *hauteur* de la *construction* doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'*alignement opposé* ou de la limite d'emprise opposée des *voies* privées, actuels ou futurs.
H3	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **12 mètres** au *faîtage* • **9 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère* • R+2 ou R+2+combles	A Châtillon : A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de *toiture*, la *hauteur* d'une *construction* (H) doit être inférieure ou égale à la distance horizontale (L) de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'*alignement opposé* actuel ou futur (H<=L).
H4	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **15 mètres** au point le plus haut • **12 mètres** à l'*égout du toit* • R+3+combles ou *attique*	A Antony : 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*. A Antony : Lorsque la *construction* est réalisée en bordure d'*une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale, la *hauteur* de la *construction* doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'*alignement opposé* ou de la limite d'emprise opposée des *voies* privées, actuels ou futurs. En zone U2, avec indices E11 T8 H4 A2 « Quartier RD 920 » : la disposition du paragraphe ci-dessus s'applique uniquement au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'*alignement* de la RD 920. A Antony : Les règles de hauteur peuvent être majorées de 1

		mètre quand les locaux en rez-de-chaussée sont destinés au commerce ou à l'artisanat et que leur hauteur sous plafond est de 3,40 m minimum.
H5	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **17 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère* • R+5 ou R+5+combles	A Antony : Lorsque la *construction* est réalisée en bordure d'*une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale, la *hauteur* de la *construction* doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'*alignement opposé* ou de la limite d'emprise opposée des *voies* privées, actuels ou futurs.
H6	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **16m *faîtage*** • **12 m à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*** • **R+3+Combles**	
H7	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **20 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère* • R+6 ou R+6+combles	
H8	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **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 (11/12/2024).	
H10	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • 19 m	
H11	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **24 mètres** au point le plus haut • **21 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère* • **R+7**	A Châtillon : A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de *toiture*, la *hauteur* d'une *construction* (H) doit être inférieure ou égale à la distance horizontale (L) de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'*alignement opposé* actuel ou futur (H<=L). Au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale ELCh2, cette disposition ne s'applique pas.
H12	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **R+6** • **26 mètres** au point le plus haut Sont comptabilisés comme niveaux les attiques et les combles aménagés. En revanche ne sont pas comptabilisés comme niveaux ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux semi-enterrés en sous-sol dès lors que plus de 50% du volume est situé sous le niveau du terrain après travaux. La *hauteur* est limitée à la *hauteur* inscrite graphiquement si un linéaire de *hauteur* spécifique existe. De plus, dans	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.  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

	ce cas, la règle de la proportion de la *hauteur* en fonction de la largeur de la rue ne s'applique pas. 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* maximale autorisée à l'*alignement* résultant de l'application de la règle de prospect, et limitée à R+4. Il n'est pas permis une différence de plus de 3 niveaux habitables avec une construction principale située sur une parcelle latérale contigüe sur une profondeur de 15 m mesurée depuis la limite séparative concernée, et sur une largeur égale à celle de la construction principale située sur la parcelle contigüe à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi (10/12/2025), étendue de 6 mètres de chaque côté.  Dans tous les cas, les 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	sur l'autre *voie*, sur un linéaire de *façade* de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment. Lorsque le bâtiment présente un pan coupé, les 12 mètres sont mesurés par rapport à l'intersection du pan coupé et de la *façade* donnant sur la *voie* la moins large.   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. 
H13	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • 15 m au *faîtage* ou à l'*acrotère* • R+3+C ou R+3+A Le niveau d'*attique* ou de combles doit être équivalent à 75% maximum de la *surface de plancher* du niveau inférieur	
H14	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **16 mètres** au point le plus haut • **R+4**	

H15	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **20 mètres** au point le plus haut • **16 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère* • **R+5**	Pour les *constructions* comportant au moins 50% de *surface de plancher* dédiée au logement social : la *hauteur* de plafond est portée à 23m et la *hauteur* de *façade* à 19m
H16	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **23 mètres au point le plus haut** • **19 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*** • **R+6**	
H17	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **15 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère***	
H18	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **12 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère***	
H19	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • Une *hauteur* de 20 mètres au point le plus haut • En cas de *toiture-terrasse*, le dernier niveau devra être en *attique* côté *voies* ou espace public. • En cas de *toiture* en pente, la *hauteur* de *l'égout du toit* est limitée à 16 mètres.	Pour les *constructions* comportant au moins 50% de *surface de plancher* dédiée au logement social : la *hauteur* au point le plus haut est portée à 23 m et la hauteur de l'égout du toit est portée à 19 m.
H20	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • Une *hauteur* de 23 mètres au point le plus haut • En cas de *toiture-terrasse*, le dernier niveau devra être en *attique* côté *voies* ou espace public. • En cas de *toiture* en pente, la *hauteur* de *l'égout du toit* est limitée à 19 mètres.	

4.3.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). Une augmentation **de 50 cm** de la *hauteur* à l'égout, à l'*acrotère* et au *faîtage* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.

- Pour les *constructions* à ossature bois, la *hauteur* maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.

- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de hauteur.

4.3.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

4.3.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **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 qui 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'approvisionnement énergétique des *constructions*, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux *constructions*.

4.3.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

4.3.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

4.3.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum 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 perméable*.

- 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 vert de pleine terre*, ***et*** **5%** de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
T2	Une part de **16%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. En plus de ces obligations, une part de **24%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* ou équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*
T3	Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. En plus de ces obligations, une part de **10%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* ou équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS.)*
T4	Une part de **15%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. En plus de ces obligations, une part de **5%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* ou équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*
T5	Une part de **20%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*
T6	Une part de **40 %** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T7	Une part de **15 %** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert 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 vert de pleine terre*, ***et*** **5%** de la superficie

	du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
T8	Une part de **15 %** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T9	Dans une bande de 25 m depuis l'*alignement*, une part de **15**% minimum de la superficie de cette bande doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. Au-delà de cette bande, une part de **60**% minimum du reste du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* et **5**% du reste du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*. Pour les terrains situés le long de plusieurs voies, la part de pleine terre dans les bandes de 25 mètres depuis l'alignement se calcule sur la somme des surfaces concernées par ces bandes et non par bande. Au moins 60% des espaces verts de pleine terre doivent être d'un seul tenant. Afin de favoriser des constructions plus compactes, une part de pleine terre inférieure à 15% peut être autorisée dans la bande de 25 m mesurée depuis l'*alignement*. La surface de pleine terre manquante doit alors être compensée sur la partie du terrain située au-delà de cette bande.

4.3.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de 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 d'*espace vert de pleine terre* pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

- Il ne sera pas exigé d'*espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

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, relative 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*.

4.3.3.2 – Plantations

4.3.3.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La totalité de la superficie des *espaces verts de pleine terre* devra être végétalisée conformément au lexique.

Si la surface d'espace vert de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche complète de 100 m^2.

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 100 et 200 m^2, il est exigé :

✓ 1 *arbre de grand développement*,
✓ Ou 2 *arbres de moyen développement*,

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 50 et 100m^2 exclus, il est exigé :
✓ 1 *arbre de moyen développement*,
✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface *d'espace vert de pleine terre* est inférieure à 50 m^2, il est exigé :
✓ 1 *arbuste*

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'espace vert de pleine terre autour du tronc par nouvel arbre planté devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

4.4 Dispositions applicables à la zone U3 (Mixtes)

	U3a	U3b	U3c	U3d	U3e	U3f	U3g	U3h
Antony	X	X	X					
Bagneux		X		X				
Bourg-la-Reine	X							
Châtenay-Malabry		X		X		X		
Châtillon					X			
Clamart	X							
Fontenay-aux-Roses	X	X						
Le Plessis-Robinson		X						
Malakoff							X	
Montrouge		X						
Sceaux		X	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).

4.4.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

4.4.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf au sein du secteur U3g dans lequel elle est autorisée uniquement au sein des secteurs de mixité sociale identifiés au plan des périmètres de mixité sociale 6.13 et à condition d'être à *destination* d'hébergement social.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf dans le sous-secteur U3b indicé « & » où elle est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf dans le sous-secteur U3b indicé « & » où elle est interdite.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf dans le sous-secteur U3b indicé « & » où elle est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite à moins d'être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage ou bien dans le cadre de l'application de la règle de mixité fonctionnelle.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite à moins d'être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage ou bien dans le cadre de l'application de la règle de mixité fonctionnelle.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite à moins d'être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et		Cette *sous-destination* est autorisée.

PUBLICS	assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est autorisée.

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 0,50 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 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

ICPE Interdites :

- Les ICPE de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

ICPE Autorisées sous conditions :

Les 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 ICPE soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE existantes soumises à enregistrement, 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 ICPE nécessaires au 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.

4.4.1.2 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 libre et sociale, 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

4.4.1.3 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 primaire, 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.

A Montrouge, en cas de démolition, de restructuration ou de changement de *destination* ou de *sous-destination* d'une *construction existante* à *destination* d'artisanat et commerce de détail, de commerces de gros, d'industrie ou d'entrepôt, 75% au moins de la *surface de plancher* relevant de ces sous-*destinations* existante avant projet doit être reconstituée et affectée à l'une au moins de ces sous-*destinations*.

4.4.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

4.4.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies*

4.4.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 2 mètres de la limite de *voie* sauf en cas de continuité avec un bâti limitrophe	

A2	Les *constructions* doivent être implantées, soit à l'*alignement* soit en *recul* d'au moins 4 mètres de la limite de *voie* si la *voie* est supérieure à 4 mètres de large	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*.**
A3	Les *constructions* doivent être implantées entre 0 et 5 mètres de la limite de *voie*	
A4	Les *constructions* doivent être implantées en *recul* d'au moins 2 mètres de la limite de *voie*.	
A5	Les *constructions* doivent être implantées, soit à l'*alignement*, soit en *recul* d'au moins 1 mètre de la limite de *voie*.	A Malakoff, les *constructions* doivent être implantées en *recul* d'au moins : Passage d'Arcole : 5 mètres côté impair Villa Bourgeois : 3 mètres côté pair et impair Rue Louis Blanc : 6 mètres côté pair (entre la rue Salvador Allende et l'avenue Pierre Larousse) Rue Ampère : 2 mètres côté pair et impair Impasse Carnot : 6 mètres côté pair Ville des Iris : 3mètres côté pair, 1 mètre côté impair Rue Jules Dalou : 2 mètres côté pair et impair Rue Jules Guesde : 2 mètres côté pair et impair Villa Labrousse : 2 mètres côté pair et impair Rue Lucien et Edouard Gerber : 5 mètres côté pair et impair Impasse Marceau : 4 mètres côté impair Allée Marguerite : 2 mètres côté pair et impair Villa Marie Antoinette : 2 mètres côté impair Allée Marie Louise : 2 mètres côté impair Villa Marotte : 2 mètres côté pair et impair Rue Pasteur : 7 mètres côté pair Villa Paulette : 2 mètres côté pair et impair Villa Sabot : 3 mètres côté pair et impair Allée Tissot : 3 mètres côté pair Boulevard Camélinat : 2 mètres côté impair entre l'avenue Arblade et Paul Bert et pair entre les rues Guy Moquet et villa d'Arcueil Rue Paul Bert : 2 mètres côté pair Rue Paul Vaillant Couturier : 2 mètres 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 A Malakoff : des *retraits* partiels peuvent être autorisés lorsque le linéaire de *façade* est supérieur à 15 mètres Les *constructions* sur rue doivent s'implanter à l'*alignement* existant ou projeté des *voies* suivantes : - 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 Sur l'avenue Pierre Larousse et la rue Béranger, l'implantation à l'alignement n'est pas obligatoire pour les terrains où des constructions implantées en recul de type maison individuelle peuvent faire l'objet d'une extension et/ou de surélévation dans le prolongement des murs existants et dans la limite de 40% de surface de plancher existante. Les articles autres que l'article 4.4.2.1.1 du présent règlement devront être respectés. 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. Pour les autres emprises publiques, il sera fait application des règles relatives aux voies. **A Malakoff**, un recul partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un abattage des arbres d'alignement.
A6	Les *constructions* doivent être implantées en *recul* d'au moins 4 mètres de la limite de *voie*.	Par dérogation, les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express peuvent s'implanter en *limite séparative* ou en *retrait* minimum d'un mètre.
A7	Les *constructions* doivent être implantées en *recul* d'au moins 5 mètres de la limite de *voie*.	
A8	Les *constructions* doivent être implantées, soit à l'*alignement* soit en *recul* d'au moins 3 mètres 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 2,5 mètres de la limite de *voie*.	

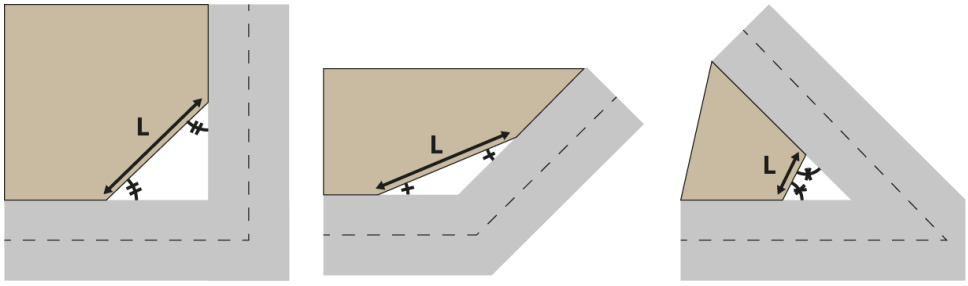
A12	Les *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en *recul* avec un minimum de 5 mètres.	
A13	Les *constructions* doivent être implantées en *recul* d'au moins 2 mètres de la limite de *voie* et dans une bande d'une profondeur maximum de 18 mètres à compter de l'*alignement*.	
A14	Les *constructions* doivent être implantées en *recul* d'au moins 3 mètres de la limite de *voie*.	

4.4.2.1.2 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 à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.
- 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 contraires dans l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

4.4.2.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Aucune *construction* n'est autorisée dans la marge de *recul*, excepté :
    - Les *constructions* ne générant pas d'*emprise au sol*.
    - 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 secteur 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.
- En **secteur U3g**, les *constructions* en sous-sol sont interdites dans la marge de *recul*.
- En cas d'implantation en *recul*, la superficie de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espace vert de 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 *alignement*s.

- **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 *alignement*s.

- **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 *alignement*s 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.

  A l'exception de la zone U3g, cette disposition ne s'applique pas aux sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Equipements sportifs

- 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 (sauf dispositions contraires dans le tableau des alignements) et au Plessis-Robinson, 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.

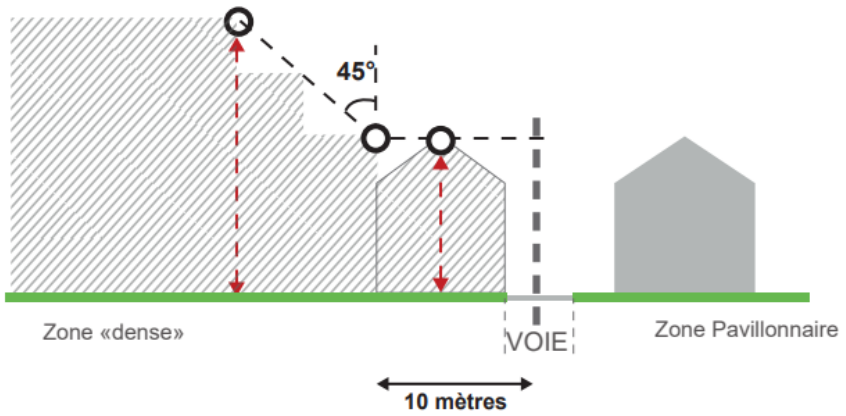
- Sauf en zone U3g, dans le cas où les constructions voisines, existantes sur le terrain, ou contigües de la nouvelle construction, sont implantées avec un recul moindre que le recul exigé par les règles générales, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique de celle des constructions voisines, pour garantir une cohérence du paysage urbain. Cette disposition ne s'applique pas aux annexes.

- Les sous-*destinations* suivantes peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en respectant un *recul* minimum d'1 mètre :
  - 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
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

- 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 :

- Dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite de la zone U1, la *hauteur* des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.
- Puis d'une oblique de pente inférieure ou égale à 45° jusqu'à la *hauteur* maximum autorisée dans la zone.



- Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :
  - 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 suivantes :
    - Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à *l'égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
    - Dans cette 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.

4.4.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives latérales* et de fond de terrain

4.4.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

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*.

4.4.2.2.2 EN U3A

Implantations par rapport 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* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* pour masquer le pignon de l'immeuble contigu ou en *retrait*.

En cas d'implantation en *retrait* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 8 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 3 mètres.
- A Antony, Bourg-la-Reine, Châtillon, Clamart, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

Implantations par rapport 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 *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 8 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s le *retrait* par rapport à la *limite séparative,* doit être au moins égal à 3 mètres.
- A Antony, Bourg-la-Reine, Châtillon, Clamart, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

4.4.2.2.3 En U3b

Implantations par rapport 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 *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 3 mètres.
- A Antony, Châtenay-Malabry, au Plessis-Robinson et à Sceaux, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*. A Sceaux, jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait.

Implantations par rapport 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 *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 3 mètres.
- A Antony, Châtenay-Malabry, au Plessis-Robinson et à Sceaux, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*. A Sceaux, jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait.

4.4.2.2.4 En U3c

Implantations par rapport 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.

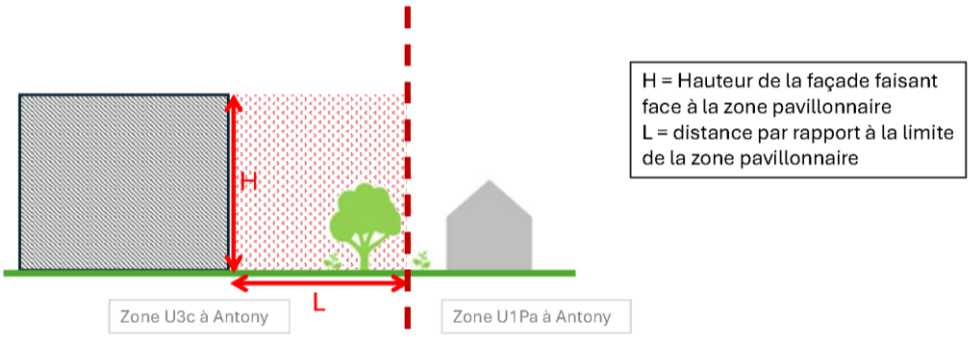
En cas d'implantation en *retrait* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite*

séparative doit être au moins égal à 8 mètres.

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 1,9 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*. A Sceaux, jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait.

A Antony, lorsqu'une limite de terrain jouxte la zone U1Pa, la distance par rapport aux *limites séparatives latérales* ou de fond de terrain doit être au moins égale à la *hauteur* de la *façade* faisant face à la zone pavillonnaire.



4.4.2.2.5 En U3d

Implantations par rapport 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 *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 3 mètres.
- A Châtenay-Malabry, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

Implantations par rapport 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 *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, le *retrait* par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à 3 mètres.
- A Châtenay-Malabry, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

4.4.2.2.6 En U3e

Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* et de fond de terrain :

- 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* de *façade*, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baie*s, avec un minimum de 8 mètres.
- L'implantation est libre lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la

profondeur des *balcons*.

4.4.2.2.7 EN U3F

Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* et de fond de terrain :

- 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 *baie*s, avec un minimum de 6 mètres.
- La *hauteur* de *façade* divisée par 2, lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, avec un minimum de 3 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

4.4.2.2.8 EN U3G

Implantations par rapport 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 *recul*ement imposé sur une *hauteur* minimale de 9 mètres.

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 Pierre Brossolette,
- Avenue Pierre Larousse (sauf côté pair entre les rues Louis Blanc et Danicourt),
- Boulevard Gabriel Péri,
- Rue Guy Moquet entre l'avenue Maurice Thorez et l'avenue Augustin Dumont,
- Avenue Augustin Dumont entre le boulevard Gabriel Péri et la rue Guy Moquet.

Un retrait de 6 mètres en limites séparatives peut être imposé pour éviter que la construction ne s'appuie sur le bâti remarquable numéro 77 inscrit à l'annexe « 5.2.10 Patrimoine bâti – Malakoff » du règlement écrit.

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 *balcon*s, 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.

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 rapport aux *limites séparatives* de fond de terrain :

L'implantation sur les limites de fond de terrain est autorisée dans une bande de 30 mètres à partir de l'*alignement* ou du *recul*ement imposé.

L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'*alignement* ou du *recul*ement 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 édifiée en *retrait* d'une *limite séparative* 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.

4.4.2.2.9 EN U3H

Implantations par rapport 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* de *façade* divisée par 2, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baie*s, avec un minimum de 6m.
- La *hauteur* de *façade* divisée par 2, lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, avec un minimum de 3m.
- Jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du *retrait*.

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 de façade* divisée par 2 avec un minimum de 8m.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, la distance de *retrait* doit être au moins égale à la *hauteur* de *façade* divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres.
- Jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du *retrait*.

4.4.2.2.10 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- L'implantation des *petites annexes* est libre. Toutefois, si la *façade* orientée vers la *limite séparative* comporte une *baie*, elle devra respecter un *retrait* d'au moins 3 m.
- 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
  - Equipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
- Les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express peuvent s'implanter en *limites séparatives*, ou en *retrait* minimum d'un mètre.

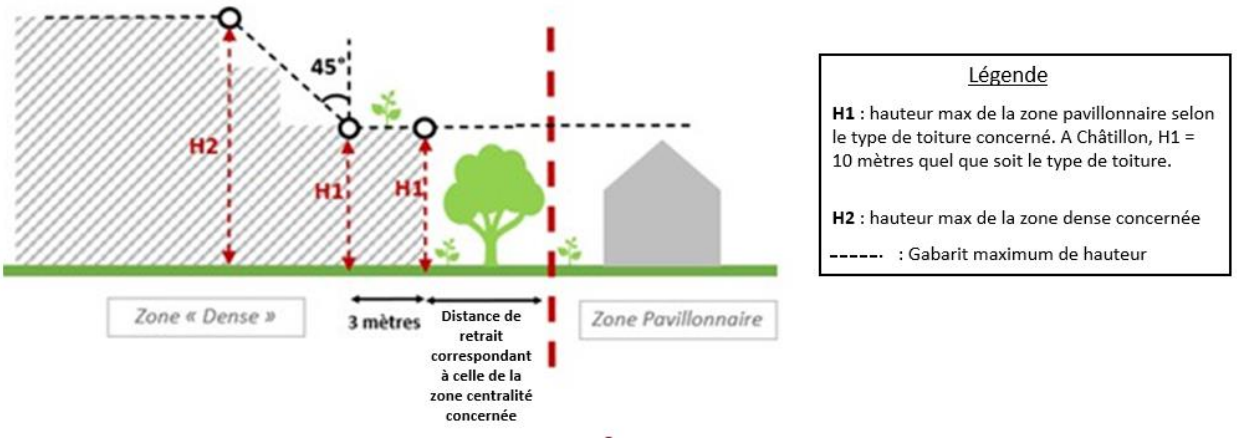
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les *constructions existantes* à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

- Pour les terrains dont la *limite séparative* (latérale et ou de fond de terrain) constitue une limite de zone avec la zone U1 ou la zone U1p, les *constructions* devront respecter les règles cumulatives suivantes :

    - Pour les villes de Bourg-la-Reine, Châtillon, Bagneux et Sceaux :

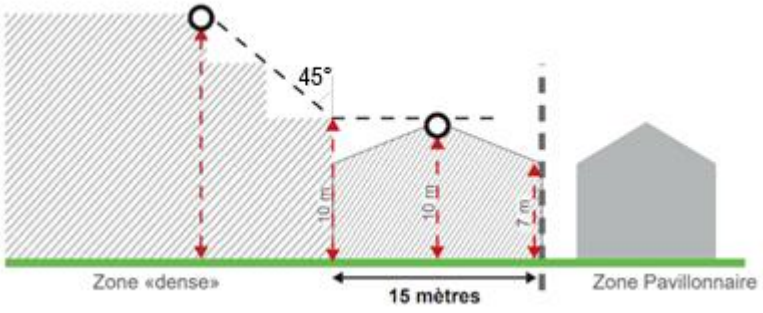
    Les *constructions* doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la *limite séparative* et perpendiculairement à cette dernière :

        - 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 ou U1p.
        - Puis *hauteur* H1 ne dépassant pas la *hauteur* maximum autorisée dans la zone U1 ou U1p 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 ou U1p.
        - Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la *hauteur* maximum H2 autorisée dans la zone.



    - Pour la ville de Clamart :

    Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone U1, la *hauteur* ne doit pas excéder 7 mètres à *l'égout du toit* et 10 mètres au *faîtage*, dans une bande de 15 mètres par rapport aux *limites séparatives latérales* ou de fond du terrain concernées par le projet. Puis d'une oblique de pente inférieure ou égale à 45° jusqu'à la *hauteur* maximum autorisée dans la zone.



- Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :

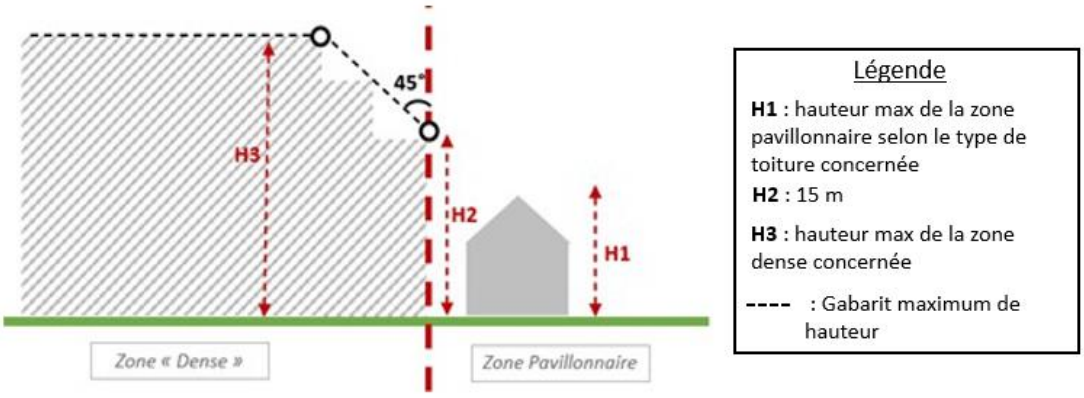
  - Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à *l'égout du toit* et 10 m au *faîtage*.

  - Dans cette 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.

- Pour la ville de Montrouge :

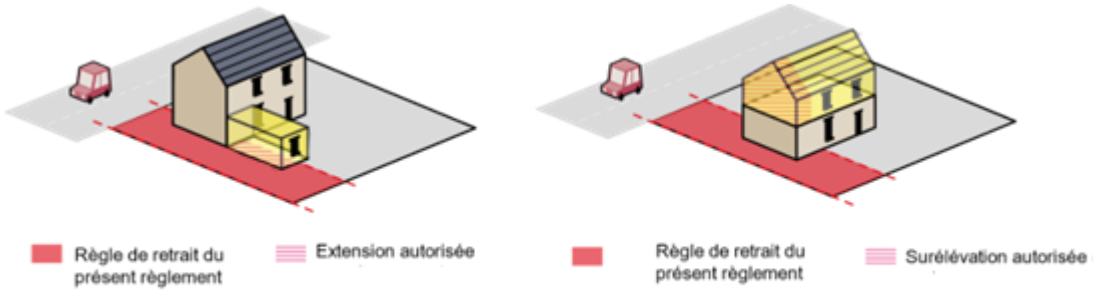
  Les *constructions* doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la *limite séparative* et perpendiculairement à cette dernière :

  - 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 H3 autorisée dans la zone.



- A Châtenay-Malabry, Clamart, Bourg-la-Reine, 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 *surélévations* doivent s'implanter avec un *retrait* par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Cette disposition s'applique également aux *extensions*, mais uniquement en ce qui concerne l'implantation par rapport aux *limites séparatives latérales*. Dans tous les cas, les *façades*

ou parties de *façades* ne respectant pas les distances aux limites séparatives demandées par le règlement ne pourront pas comporter de baie.



4.4.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4.4.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, **la distance** entre deux *constructions* est **mesurée perpendiculairement et en tous points** de l'ensemble des *façades* des deux *constructions*.

4.4.2.3.2 AU SEIN DES SECTEURS U3A HORS CLAMART

- Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :
  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs ***baies* : L = H avec un minimum de 8 mètres**,
  - Lorsque les *façades* ou partie de *façade* ne comportent **pas de *baies* : L = H/2 avec un minimum de 4 mètres**.

4.4.2.3.3 AU SEIN DES SECTEURS U3A A CLAMART, U3B, U3C, U3D, U3F ET U3E, U3H

- A Montrouge, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :
  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs ***baies* :**
    - Si **H est inférieure ou égale à 12 mètres : L = H avec un minimum de 6 mètres**,
    - Si **H est supérieur à 12 mètres : L = 12 mètres minimum**,
  - Lorsque les *façades* ou partie de *façade* ne comportent **pas de *baies* :**
    - **L = H/2 avec un minimum de 3 mètres.**

Saillies entre deux constructions sur un même terrain à Montrouge :

- Les saillies entre deux constructions distantes de moins de 9 mètres doivent présenter une profondeur maximale de 0,80 mètre mesurée à partir du nu du plan de façade ;

- Les saillies entre deux constructions distantes de plus de 9 mètres doivent présenter une profondeur maximale de 1,50 mètre mesurée à partir du nu du plan de façade.

- A Sceaux, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :

  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs ***baies*** **:**
    - Si **H est inférieure ou égale à 10 mètres** : **L = H avec un minimum de 6 mètres**,
    - Si **H est supérieur à 10 mètres** : **L = 10 mètres minimum**,

  - Lorsque les *façades* ou partie de *façade* ne comportent **pas de *baies* :**
    - **L = H/2 avec un minimum de 3 mètres.**

  A partir d'une profondeur de 1 m, les balcons sont pris en compte dans le calcul de la distance entre constructions.

- Sur les autres communes, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, L correspondant à la distance minimale entre deux *constructions* sur un même terrain et H à la hauteur de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :

  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs ***baies*** **: L = H avec un minimum de 6 mètres**,

  - Lorsque les *façades* ou partie de *façade* ne comportent **pas de *baies* : L = H/2 avec un minimum de 3 mètres**.

4.4.2.3.4 EN U3G

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance entre celles-ci doit être au moins égale aux 2/3 de la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute comptée horizontalement, 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.

4.4.2.3.5 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle de distance :
  - Entre une petite annexe et une *grande annexe* ;
  - Entre deux *petites annexes*.

- La distance est fixée à 1 mètre minimum :
  - Entre deux *grandes annexes ;*
  - Entre une annexe et une *construction*, sauf en U3g où il convient de se référer à l'article 4.4.2.3.4.

- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), une implantation avec une distance entre deux constructions moindre peut être autorisée 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.

- A Montrouge, une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les surélévations d'un étage maximum par rapport à la *construction* existante à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) de *constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement lorsque celle-ci a pour objet l'agrandissement de la surface de logement. Dans ce cas, ces surélévations doivent s'implanter avec un *retrait* par rapport à la *construction* voisine au moins égal à celui de la *construction* existante à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Les *façades* ou parties de *façades* ne respectant pas les distances entre deux *constructions* implantées sur un même terrain demandées par le règlement ne pourront pas comporter de *baie*.

- Sauf en zone U3g, il n'est pas fixé de règle de distance entre deux constructions sur un même terrain 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

4.4.2.4 - Emprise au sol des constructions

4.4.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.	
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 au sol* 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.	A Malakoff : • 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 graphiques particulières.	
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% de la superficie du terrain.	
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	A Malakoff : 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. Au-delà de cette bande de 20 mètres, les dispositions générales s'appliquent.
E14	Dans une bande de 25 m depuis l'alignement, l'emprise au sol des *constructions* est limitée à 80 % de la superficie de cette bande. Au-delà de cette bande, l'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 30% de la superficie du reste du terrain.	

4.4.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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).

En outre, il n'est pas fixé de règles d'*emprise au sol* pout les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express.

4.4.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

4.4.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

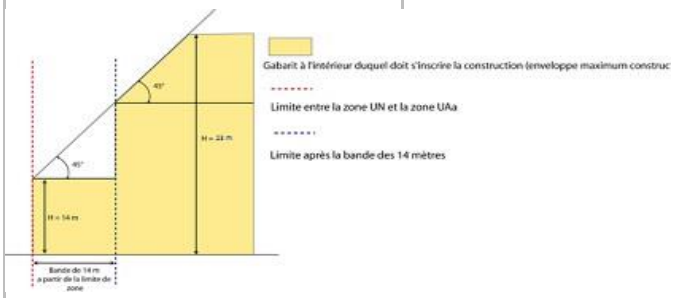
- Pour les locaux situés en rez-de-chaussée à *destination* d'artisanat et de commerce de détail, la *hauteur* minimum de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-*hauteur* de 1 mètre maximum de la *construction* concernée, est autorisée par rapport aux règles édictées ci-dessous, y compris pour le calcul de l'*alignement opposé* lorsque le règlement fait référence à cette norme.
- Les règles de *hauteur* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

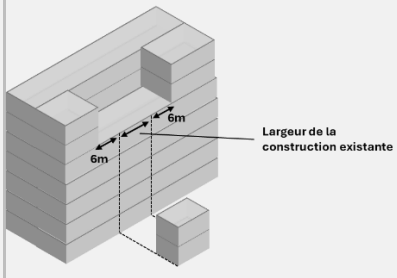
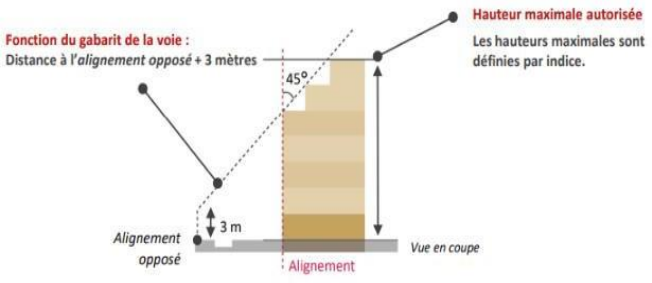
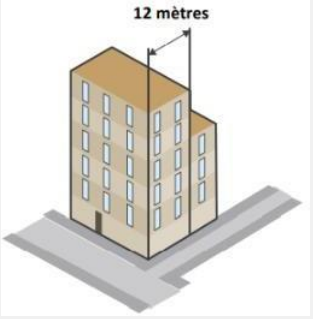
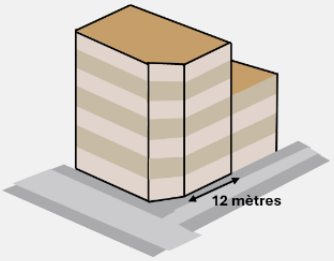
Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
H1	Les *hauteurs* sont indiquées sur les plans masse. A défaut, celles-ci sont reportées sur le plan des indices par des périmètres de hauteur spécifique.	Lorsque la *construction* est réalisée en bordure d'*une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale, la *hauteur* de la *construction* doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'*alignement opposé* ou de la limite d'emprise opposée des *voies* privées, actuels ou futurs.
H2	La *hauteur* ne pourra dépasser : • 15 m à l'*égout du toit* ou au niveau de la dalle du plancher (toit terrasse) • 19m au *faîtage* ⇨ R+4+C	
H3	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • 21 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère*	La *hauteur* des *constructions* est limitée à 25m de *hauteur* à l'égout et au *faîtage* dans une bande de 20m à partir de l'*alignement* le long de l'avenue Pierre Brossolette à Malakoff et le long de l'avenue Aristide Briand (Bagneux) A Malakoff : 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 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. 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 du règlement. • *Hauteur* relative compte tenu des *voies* adjacentes : • 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.

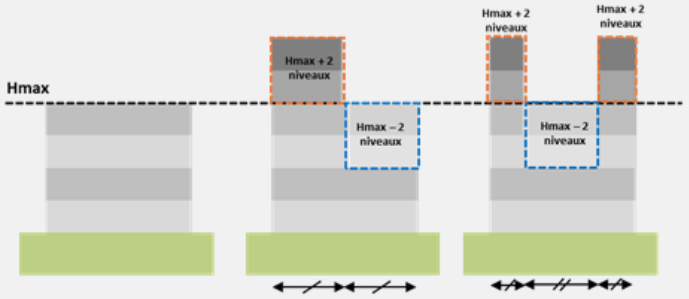
		• Le long des *voies* où un reculement est imposé la *hauteur* en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'*alignement opposé*, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée. • Pour les terrains bordant une *voie* et faisant face 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*.
H4	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : **17 mètres** **R+3+C**	
H5	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : ○ **12 mètres** à l'*égout du toit* ou au niveau dalle de plancher ○ **16 mètres** au *faîtage* R+3+C	Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques en lien avec le service de distribution de l'eau potable.
H6	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : ○ **9 mètres** à l'*égout du toit* ou au niveau dalle de plancher ○ **13 mètres** au *faîtage* => R+2+C	
H7	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **15 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*	
H8	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	
H9	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **18 mètres** au *faîtage* • **14 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*	
H10	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **18 mètres** au *faîtage* ou à l'*acrotère*	

H11	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **12 mètres** à l'égout et au *faîtage*	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 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. 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 du règlement. *Hauteur* relative compte tenu des *voies* adjacentes : 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. Le long des *voies* où un *recul*ement 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*.
H12	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **13 mètres** au *faîtage* • **9 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*	
H13	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **15 mètres** au *faîtage* • **R+4 + *attique* ou comble**	A Antony : Lorsque la *construction* est réalisée en bordure d'une *voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale, la *hauteur* de la *construction* doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'*alignement opposé* ou de la limite d'emprise opposée des *voies* privées, actuels ou futurs.
H14	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **15 mètres** au point le plus haut • **12 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère* • R+4	A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de *toiture*, la *hauteur* d'une *construction* doit être inférieure ou égale à la distance horizontale de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'*alignement opposé* actuel ou futur (H<=L). Au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale ELCh2, cette disposition ne s'applique pas.

H15	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **13 mètres** au *faîtage* ou à l'*acrotère*	
H16	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • Dans une bande de 20 m par rapport à l'*alignement* sur l'avenue de la Division Leclerc à Chatenay-Malabry, **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* Un dépassement de ces *hauteurs* peut être autorisé pour des motifs d'ordre architectural et urbanistique tendant à une harmonisation des *hauteurs* et des volumes avec ceux des bâtiments existants accolés au futur bâtiment.	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. 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.
H17	La *hauteur* des *constructions* est limitée à **15 mètres**.	
H18	La *hauteur* des *constructions* est limitée à **18 mètres.** 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*.	A Antony : Lorsque la *construction* est réalisée en bordure d'*une voie* publique ou privée ouverte à la circulation générale, la *hauteur* de la *construction* doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'*alignement opposé* ou de la limite d'emprise opposée des *voies* privées, actuels ou futurs.
H19	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : - 11m à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère* - 13m au *faîtage*	

H20	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **36 mètres** au point le plus haut (*attique* compris) • **32 mètres à** l'*égout du toit* 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.	
H21	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **30 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*	
H22	**Dans une bande de 14 mètres à partir de la limite de zone U3b :** La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **14 mètres** à l'*égout du toit* **Au-delà de la bande de 14 mètres à partir de la limite de zone U3b :** La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **33 mètres** au point le plus haut 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).  	
H23	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : - 15m à l'*égout du toit* - 18m au *faîtage* ou à l'*acrotère*	

H24	Les *constructions* doivent s'inscrire entièrement, hors édicules techniques, en dessous de la cote NGF 182.	
H25	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : - R+5 - **23 mètres** au point le plus haut Sont comptabilisés comme niveaux les attiques et les combles aménagés. En revanche ne sont pas comptabilisés comme niveaux ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux semi-enterrés en sous-sol dès lors que plus de 50% du volume est situé sous le niveau du terrain après travaux. 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. 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* maximale autorisée à l'*alignement* résultant de l'application de la règle de prospect, et limitée à R+3. Il n'est pas permis une différence de plus de 3 niveaux habitables avec une construction principale située sur une parcelle latérale contigüe sur une profondeur de 15 m mesurée depuis la limite séparative concernée, et sur une largeur égale à celle de la construction principale située sur la parcelle contigüe à la date d'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi (10/12/2025), étendue de 6 mètres de chaque côté.  	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.  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 *voies*, sur un linéaire de *façade* de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment. Lorsque le bâtiment présente un pan coupé, les 12 mètres sont mesurés par rapport à l'intersection du pan coupé et de la *façade* donnant sur la *voie* la moins large. 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.

	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.	
H26	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **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	**La *hauteur* des *constructions* est limitée à :** **-12m à l'*égout du toit* et** **-16m *faîtage* et à l'*acrotère***	
H28	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : - 13m à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère* - 16m au *faîtage*	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
H29	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **17 mètres** à l'égout et au *faîtage* 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 à Malakoff, de 3 mètres avenue Augustin Dumont, Pierre Larousse, boulevard Gabriel Péri, les rues Paul Bert et Béranger	La *hauteur* des *constructions* est limitée à **25 mètres** à l'égout du toit et au *faîtage* dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'*alignement* actuel ou projeté pour les terrains bordant l'avenue Pierre Brossolette à Malakoff 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. 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 du règlement. *Hauteur* relative compte tenu des *voies* adjacentes : 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. 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*.

4.4.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). Une augmentation **de 50 cm** de la *hauteur* à l'égout et au *faîtage* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.

- Pour les *constructions* à ossature bois, la *hauteur* maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.

- En U3g, 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.

- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

4.4.2.6 - 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'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.

4.4.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

4.4.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

4.4.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum 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 de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en *espaces perméables* 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 vert de pleine terre et* 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
T2	Une part de 37,5 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T3	Une part de 35 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T4	Une part de 40% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T5	Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T6	Une part de 30 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*. De plus, 5% de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de 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 vert de pleine terre*. De plus, 25% de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*
T8	Une part de 25% de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre ou* en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* De plus, 75% des espaces non bâtis seront traitées en *espace vert de pleine terre*. Dans le cas d'immeubles mixtes référencés en article 4.4.2.4.1, 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert 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 verts de pleine terre*.

T9	Une part de 35% de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* De plus, 75% des espaces non bâtis seront traitées en *espace vert de pleine terre*. Dans le cas d'immeubles mixtes référencés en article 4.4.2.4.1, 20% de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert 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 espace vert de pleine terre.
T10	Dans une bande de 25 m depuis l'*alignement*, une part de 20% minimum de la superficie de cette bande doit être traitée en *espace vert de pleine terre* et 5 % minimum de la superficie de cette bande devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*. Au-delà de cette bande, une part de 70% minimum du reste du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* et 5% du reste du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*. Pour les terrains situés le long de plusieurs voies, la part de pleine terre dans les bandes de 25 mètres depuis l'alignement se calcule sur la somme des surfaces concernées par ces bandes et non par bande. Au moins 60% des espaces verts de pleine terre doivent être d'un seul tenant. Afin de favoriser des constructions plus compactes, une part de pleine terre inférieure à 20% peut être autorisée dans la bande de 25 m mesurée depuis l'*alignement*. La surface de pleine terre manquante doit alors être compensée sur la partie du terrain située au-delà de cette bande.

4.4.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Sauf en zone U3g, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de 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 d'espace vert de pleine terre pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

- Il ne sera pas exigé *d'espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

4.4.3.2 – Plantations

La totalité de la superficie des *espaces verts de pleine terre* devra être végétalisée, conformément au lexique.

Si la surface d'espace vert de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche complète de 100 m^2.

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, il est exigé :

✓ 1 *arbre de grand développement*,
✓ Ou 2 *arbres de moyen développement*,

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 50 et 100 m^2 exclus, il est exigé :
✓ 1 *arbre de moyen développement*,
✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est inférieure à 50m^2, il est exigé :
✓ 1 *arbuste*

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'espace vert de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

4.5 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					

Disposition transversale :

- Des dispositions particulières identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre 3.4 Dispositions graphiques du présent règlement).

4.5.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

4.5.1.1 – Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est interdite, sauf 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		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est interdite, sauf pour les *extensions* et *surélévations* de *constructions existantes*, dans la limite de 30% de *surface de plancher* supplémentaire de la *sous-destination* existante.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est interdite, sauf pour les *extensions* et *surélévations* de *constructions existantes*, dans la limite de 30% de *surface de plancher* supplémentaire de la *sous-destination* existante.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est autorisée.

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les *affouillement*s 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 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.

4.5.1.2 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

4.5.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

4.5.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies*

4.5.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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'*alignement* : • 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'*alignement* doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir • Soit les rez-de-chaussée à *sous-destination* de logement et la *façade* ou *partie de façade* située au-dessus s'implantent en *recul* de 2 mètres minimum de *l'alignement*.
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 *recul* des *voies* publiques ou en limite des *voies* privées existantes ou à créer ou en *recul* de ces dernières, ainsi qu'en limite ou en *recul* des *emprises publiques*. En cas de *recul*, 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. Pour les autres emprises publiques, il sera fait application des règles relatives aux voies. **A Malakoff**, un recul partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un abattage des arbres d'alignement.
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*.	
A8	Non règlementé.	En cas de rez-de-chaussée à *destination* de logement en vis-à-vis de l'*alignement* : • 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'*alignement* doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir • Soit les rez-de-chaussée à *sous-destination* de logement et le premier niveau situé au-dessus de ce rez-de-chaussée devront s'implanter avec un *recul* de 2m à compter de l'*alignement*

4.5.2.1.2 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 à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.
- Les *saillies* dans la marge de *recul* doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,50 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 l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

4.5.2.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Aucune *construction* n'est autorisée dans cette marge de *recul*, excepté :
    - Les *constructions* ne générant pas d'*emprise au sol*.
    - 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

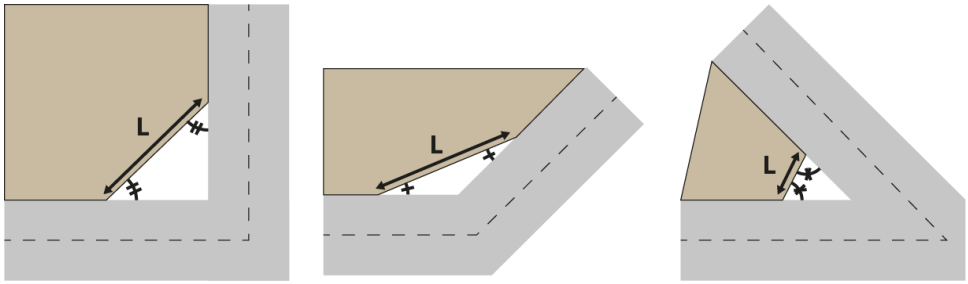
l'ensemble d'une opération, sauf en U4e

- Pour les *constructions existantes*, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'un gabarit équivalent à une *grande annexe*, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.

- En **secteur U4e**, les *constructions* en sous-sol sont interdites dans la marge de *recul*.

- 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 *alignement*s.

  - 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 *alignement*s.

- **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 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

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

- 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*

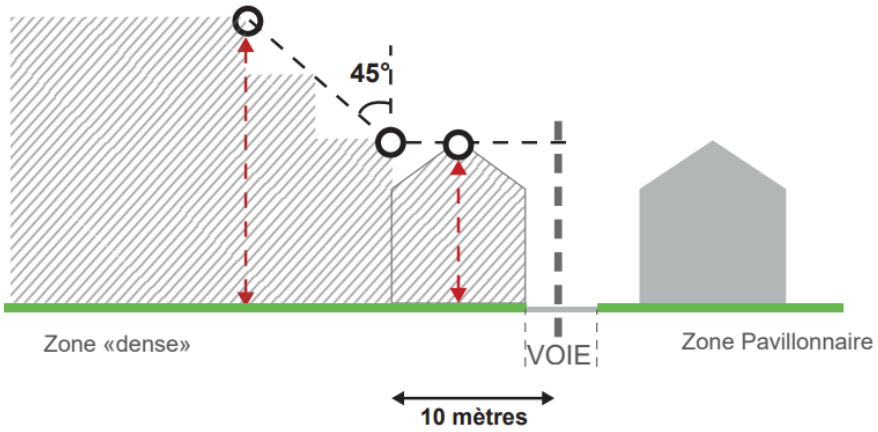
- La *construction* de *grandes annexes*, ainsi que des *piscines*, avec une implantation en *retrait* et avec une limitation de leur emprise à 10% de l'*emprise au sol* du terrain de la surface de la bande
- L'*extension* et la *surélévation* d'une *construction existante* avant la date d'approbation du PLU (11/12/2024), 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 (11/12/2024)
- 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 :

- Dans une bande de 10 mètres par rapport à la limite de la zone U1, la *hauteur* des *constructions* est limitée à 7 mètres à *l'égout du toit* et 10 mètres au *faîtage*.
- Puis d'une oblique de pente inférieure ou égale à 45° jusqu'à la *hauteur* maximum autorisée dans la zone.



- Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :
  - 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 suivantes :
    - Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à *l'égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
    - Dans cette 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.

- Il n'est pas fixé de règle de transition de hauteurs pour les sous-destinations suivantes :
  - 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
  - Equipements sportifs

4.5.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives latérales* et de fond de terrain

4.5.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baie*s 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*.

4.5.2.2.2 AU SEIN DES SECTEURS U4A ET U4D

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.
- Le retrait par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la *construction*.
- A Antony, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Clamart et Le Plessis-Robinson, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

4.5.2.2.3 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.

4.5.2.2.4 AU SEIN DU SECTEUR U4C

Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* et de fond de terrain :

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* de la *façade*, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baie*s, avec un minimum de 8 mètres.
- La *hauteur* de la *façade* divisée par 2, lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, avec un minimum de 3 mètres~~.~~, sauf à Châtillon.
- A Châtillon, lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, l'implantation est libre.
- A Châtenay-Malabry et Châtillon, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *balcons*, le *retrait* est minoré de la profondeur des *balcons*.

4.5.2.2.5 AU SEIN DU SECTEUR U4E

Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales*

En cas d'implantation sur la ou 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.

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 rapport aux *limites séparatives* de fond de terrain

L'implantation sur les limites de fond de terrains 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 édifiée 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.

4.5.2.2.6 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- L'implantation des *petites annexes* est libre. Toutefois, si la *façade* orientée vers la *limite séparative* comporte une *baie*, elle devra respecter un *retrait* d'au moins 3 m.

- 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

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
- 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 :

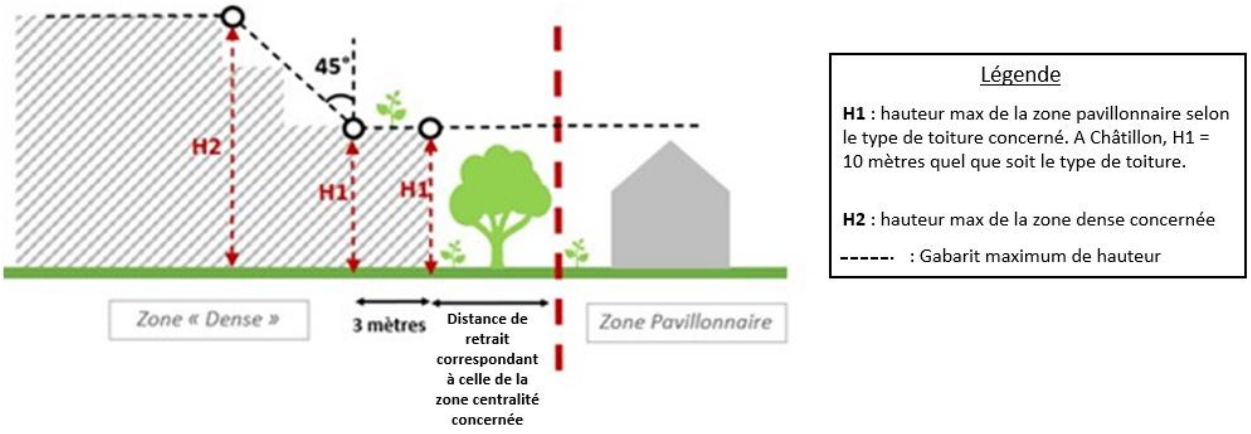
  - **Pour les villes de Bourg-la-Reine, Châtillon et Bagneux**

  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*

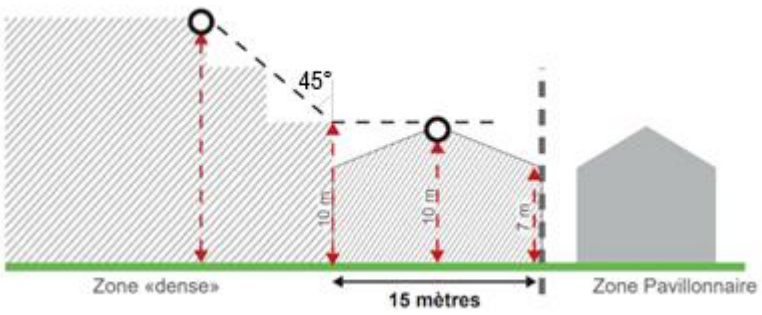
constituant une limite de zone avec une zone U1.

- 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 :**

Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone U1, la *hauteur* ne doit pas excéder 7m à *l'égout du toit* et 10m au *faîtage*, dans une bande de 15 m par rapport aux *limites séparatives latérales* ou de fond du terrain concernées par le projet. Puis d'une oblique de pente inférieure ou égale à 45° jusqu'à la *hauteur* maximum autorisée dans la zone.

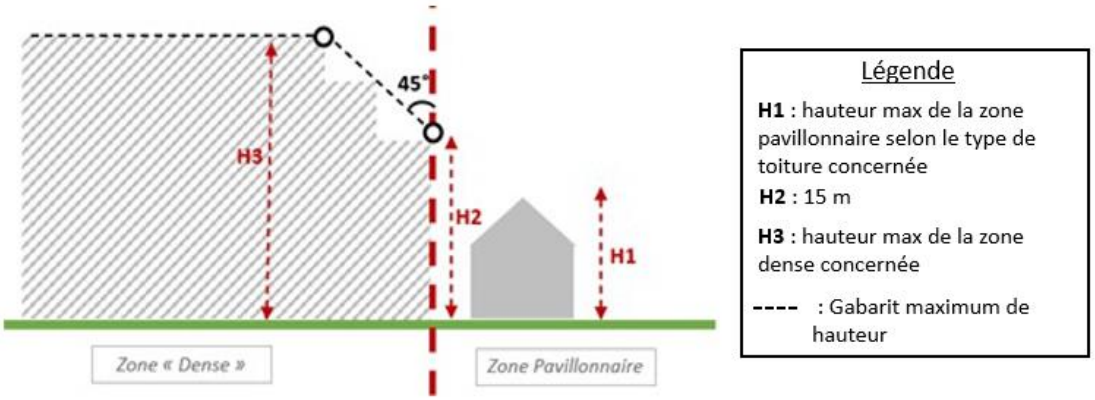


- **Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :**

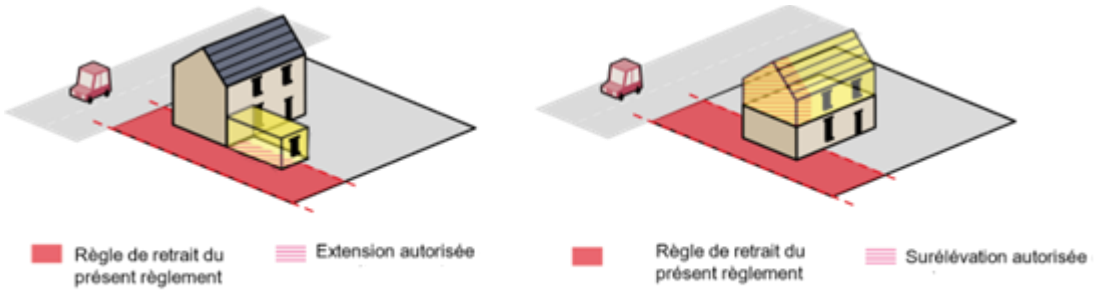
- Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à *l'égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
- Dans cette bande 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.

- **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 H3 autorisée dans la zone.



- A Antony, Bagneux, Châtenay-Malabry, Le Plessis-Robinson en U4a uniquement, Bourg-la-Reine, Clamart et Montrouge, 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, ces *surélévations* et *extensions* doivent s'implanter avec un *retrait* par rapport aux *limites séparatives* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (10/12/2025). Cette disposition s'applique également aux extensions, mais uniquement en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales. Dans tous les cas, les *nouvelles façades* ou parties de *façades* ne respectant pas les distances aux limites séparatives demandées par le règlement ne pourront pas comporter de baie.



4.5.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4.5.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, la distance entre deux *constructions* est mesurée

perpendiculairement et en tous points de l'ensemble des *façades* des deux *constructions*.

4.5.2.3.2 AU SEIN DES SECTEURS U4A ET U4C

En U4a sauf au Plessis-Robinson et en U4c, à Châtillon et Châtenay-Malabry :

- Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis**.**

En U4a au Plessis-Robinson :

- Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci 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 *baie*s,
  - La *hauteur* à l'égout de la *façade* la plus basse, avec un minimum de 6 mètres, si cette dernière ne comporte pas de *baie*s 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 les deux *façades* ne comportent pas de *baie*s.

En U4c, à Fontenay-aux-Roses :

- Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur de la façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis**.**

4.5.2.3.3 AU SEIN DU SECTEUR U4B

- A Montrouge, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à L, avec H1 la *hauteur* à l'égout de la *façade* de la *construction* la plus haute et H2 la *hauteur* à l'égout de la *façade* de la *construction* la plus basse :
  - Lorsque la *façade* la plus basse comporte des *baie*s **:**
    - Si **H1 est inférieure ou égale à 12 mètres** : **L = H1 avec un minimum de 6 mètres**,
    - Si **H1 est supérieur à 12 mètres** : **L = 12 mètres minimum**,
  - Lorsque la *façade* la plus basse ne comporte pas de *baie*s et que la *façade* la plus haute en comporte **:**
    - Si **H2 est inférieure ou égale à 12 mètres** : **L = H2 avec un minimum de 6 mètres**,
    - Si **H2 est supérieur à 12 mètres** : **L = 12 mètres minimum**,
  - Lorsque les deux *façades* ne comportent pas de *baie*s :
    - **L = H2 ou L = H1/2, avec un minimum de 4 mètres.**

- Au Plessis-Robinson, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci 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 les deux *façades* ne comportent pas de *baies*.

4.5.2.3.4 AU SEIN DU SECTEUR U4D

- Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus basse en vis-à-vis avec un minimum de 8 m.

4.5.2.3.5 AU SEIN DU SECTEUR U4E

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à 2/3 de la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute comptée horizontalement, avec une distance minimale de 4 mètres.

En cas de *construction* d'un parking en superstructure (parking silo), la distance entre ce dernier et une autre construction sur le même terrain doit être au moins égale à 2/3 de la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute comptée horizontalement, 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.

4.5.2.3.6 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle de distance:
  - Entre une petite annexe et une *grande annexe* ;
  - Entre deux *petites annexes* ;
- La distance 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 une distance entre deux constructions moindre peut être autorisée 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 distance entre deux constructions sur un même terrain 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

4.5.2.4 - Emprise au sol des constructions

4.5.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.	
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 (11/12/2024).	Une petite annexe est autorisée par logement
E5	L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à **55%** de la superficie du terrain.	

4.5.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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
  - Salles d'art et de spectacle
  - 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).

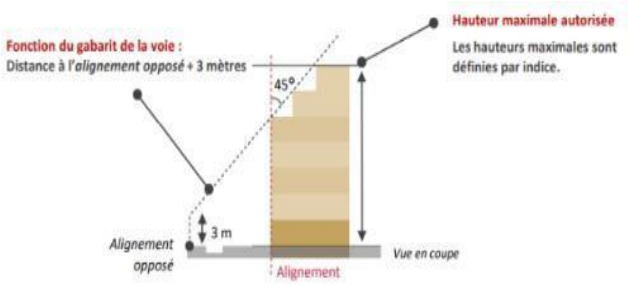
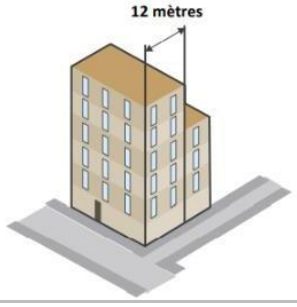
4.5.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

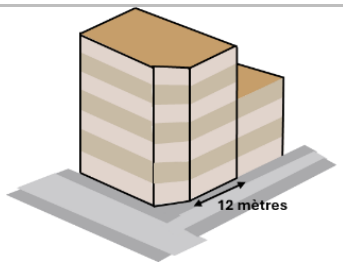
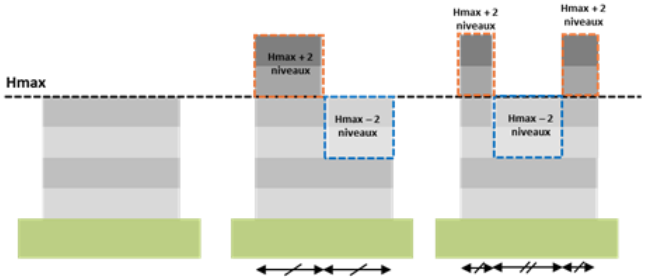
4.5.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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, y compris dans le calcul de l'alignement opposé.

- Les règles de *hauteur* des *constructions* 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 : • **25 mètres** au point le plus haut	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. 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 du règlement. • ***Hauteur* relative compte tenu des *voies* adjacentes :** 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. **Le long des *voies* où un *recul*ement 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*.
H3	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **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 : • **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 : • **16 mètres** au *faîtage* • 12 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère* • R+3+combles ou *attique*	
H6	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **16 mètres**	
H7	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **13 mètres**	
H8	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **18 mètres** au *faîtage* ou à l'*acrotère* • R+5 Sont comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement les attiques et les combles aménagés. En revanche ne sont pas comptabilisés comme niveaux ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux semi-enterrés en sous-sol dès lors que plus de 50% du volume est situé sous le niveau du terrain après travaux.	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.  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 *voies*, sur un linéaire de *façade* de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment. Lorsque le bâtiment présente un pan coupé, les 12 mètres sont mesurés par rapport à l'intersection du pan coupé et de la façade donnant sur la voie la moins large. 

		 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. 
H9	La *hauteur* des *constructions* est limitée à **15 mètres**.	En cas de rez-de-chaussée à *destination* de *commerces et activité de services,* la *hauteur* maximale des *constructions* peut être relevée d'1 mètre.
H10	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **18 mètres** au point le plus haut • **16 mètres** à l'*acrotère* • **15 mètres** à l'*égout du toit* • **R+5**	A Châtillon : A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de *toiture*, la *hauteur* d'une *construction* (H) doit être inférieure ou égale à la distance horizontale (L) de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'*alignement opposé* actuel ou futur (H<=L).
H11	La *hauteur* des *constructions* est limitée à **22 mètres**.	
H12	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • **12 mètres** à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*	

4.5.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). Une augmentation de 50 cm de la *hauteur* à l'égout et au *faîtage* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.

- Pour les *constructions* à ossature bois, la *hauteur* maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.

- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

4.5.2.6 - 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'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.

4.5.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

4.5.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

4.5.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum 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 traitées en *espaces perméables* 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 **30%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* ***et*** **5%** de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
T2	Une part de **40%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.
T3	Une part de **25%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* ***et*** ***25%*** de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.

T4	**35%** de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*. De plus, 65% des espaces non bâtis seront traitées en *espace vert de pleine terre*.

4.5.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Sauf en U4e, 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de 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 toutes les communes, pour les sous-*destinations* citées précédemment, il ne sera pas exigé d'espace vert de pleine terre pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

- Il ne sera pas exigé d'espace vert de pleine terre pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

4.5.3.2 Plantations

La totalité de la superficie des *espaces verts de pleine terre* devra être végétalisée, conformément au lexique.

Si la surface d'espace vert de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche complète de 100 m^2.

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, il est exigé :
✓ 1 *arbre de grand développement*,
✓ Ou 2 *arbres de moyen développement*,

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m^2 exclus, il est exigé :

✓ 1 *arbre de moyen développement*,
✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface d'espace vert de pleine terre est inférieure à 50m^2, il est exigé :
✓ 1 *arbuste*

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'espace vert de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

4.6 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.

4.6.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

4.6.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est interdite sauf dans les cas suivants : • Si le logement est destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations. • Pour les *extensions* et *surélévations* de *constructions* à *destination* de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), dans la limite de 30% de *surface de plancher* supplémentaire, • En U5g, en cas de changement de *destination* de bureau à logement.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est interdite sauf dans le sous-secteur U5g, en cas de changement de *destination* de bureau à hébergement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf dans le sous-secteur U5d indicé « * » où elle est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf dans le sous-secteur U5d indicé « * » où elle est interdite.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf dans le sous-secteur U5d indicé « * » où elle est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf dans le secteur U5f où elle est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée. Dans le sous-secteur U5g, la *surface de plancher* des *constructions* à *destination* de bureaux est limitée à 2 000 m^2.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette sous-destination est autorisée.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est autorisée sauf en U5f et U5g où elle est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est interdite, sauf en U5c, en U5e& et en U5g.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est interdite.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est interdite, sauf 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		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est interdite.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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.

4.6.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

4.6.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies*

4.6.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 :

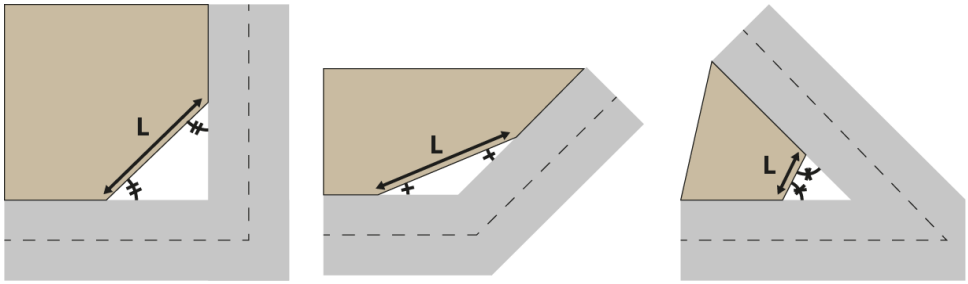
Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en *recul* avec un minimum de 1 mètre.	A Malakoff, sur le boulevard Camélinat, les *constructions* devront être implantées avec un *recul* de minimum 2 mètres. A Malakoff, Des *retraits* partiels peuvent être autorisés dans la limite de 30% du linéaire de *façade* : • 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. 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. Pour les autres emprises publiques, il sera fait application des règles relatives aux voies. **A Malakoff**, un recul partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un abattage des arbres d'alignement.
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 *voies* pour permettre un meilleur traitement de l'angle du bâtiment. Sont autorisé dans la marge de *recul* : • 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*.	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*.**

4.6.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- En secteur U5f, les *constructions* en sous-sol sont interdites dans la marge de *recul*.
- 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.
- En sous-secteur U5f#, les constructions devront s'implanter à l'intérieur ou en limite de l'emprise figurant sur le plan masse intégré au règlement graphique.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
- **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 *alignement*s.

- 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 *alignement*s.

- **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.

4.6.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives latérales* et de fond de terrain

4.6.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

4.6.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES* ET DE FOND DE TERRAIN

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 *baie*s, le retrait par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, le retrait par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal 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 *baie*s, le retrait par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à 8 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, le retrait par rapport à la *limite séparative*~~,~~ doit être au moins égal 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 *limite séparative*s. Règlementation des *retraits* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baie*s, le retrait par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal à la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, le retrait par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal 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 *baie*s, le retrait par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égal~~e~~ à la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, le retrait par rapport à la *limite séparative*, doit être au moins égal à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 3 mètres.
- Pour Bourg-la-Reine, les *constructions* seront implantées sur les *limites séparatives* ou en *retrait* de ces dernières dans le respect du périmètre d'implantation défini sur le plan de zonage de la ville de Bourg-la-Reine.

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*, le retrait par rapport aux *limites séparatives* doit être au moins égal 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 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.

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 terrain :

L'implantation sur les *limites séparatives* de fond de terrain 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 édifiée en *retrait* d'une *limite séparative* 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.

Au sein du secteur U5g

Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :

- Les *constructions* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* ou en *retrait*.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, le retrait par rapport à la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, l'implantation est libre.

Implantations par rapport aux *limites séparatives* de fond de terrain :

- Les *constructions* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* ou en *retrait*.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, le retrait par rapport à la *limite*

séparative doit être au moins égale à 6 mètres.

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*s, l'implantation est libre.

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 règles de *retrait* du secteur U5 concerné.

- L'implantation des *petites annexes* est libre. Toutefois, si la *façade* orientée vers la *limite séparative* comporte une *baie*, elle devra respecter un *retrait* d'au moins 3 m.

- 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.

- En sous-secteur U5f#, les *constructions* devront s'implanter à l'intérieur ou en limite de l'emprise figurant sur le plan masse intégré au règlement graphique.

- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

- 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.

4.6.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4.6.2.3.1 Au sein des secteurs U5a, U5b, U5c, U5d, U5e, U5f# et U5g

L'implantation est libre.

4.6.2.3.2 Au sein du secteur U5f

Lorsque plusieurs *constructions* non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à 2/3 de la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute comptée horizontalement, 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 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 pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 50 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors *acrotères*.

4.6.2.4 Emprise au sol des constructions

4.6.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

4.6.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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'emprise au sol* en U5f#, sous réserve de s'inscrire dans l'emprise déterminée au plan masse intégré au règlement graphique.

4.6.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

4.6.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 : • 18 mètres au point le plus haut • 15 mètres à l'*égout du toit*	Le long de l'avenue Jean Jaurès à Bagneux, la *hauteur* pourra être portée à 31 m au point le plus haut de la *construction*.
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, les 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
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 • 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 : • 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 • 25 mètres au *faîtage* et à l'*égout du toit* • *Hauteur* relative compte tenu des *voies* adjacentes : La hauteur en tout point du bâtiment	*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 : • 5 mètres avenue Pierre Brossolette à Malakoff • 3 mètres rue Paul Bert et boulevard Gabriel Péri à Malakoff

	doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'*alignement opposé*, existant ou projeté. 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 futur de la *voie* la plus large. 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 du règlement.
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*.	

4.6.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). 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* maximale autorisée 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, y compris dans le calcul de l'alignement opposé.

- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de hauteur.

- En sous-secteur U5f#, les *constructions* devront exclusivement respecter les *hauteurs* plafonds définis au plan masse intégré au règlement graphique. Les passerelles s'intègreront également dans ce gabarit mais leur rythme pourra présenter une interruption.

4.6.2.6 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.

4.6.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

4.6.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum en *espaces verts de pleine terre*.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traitées en *espaces 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 vert de pleine terre*.
T2	Une part de 35% de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* et 10% *de la superficie du terrain doit être traitée en espace vert de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* *De plus, 75% des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre.*
T3	Une part de **40%** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

Sauf en zone U5f, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en espace vert de 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

En sous-secteur U5f#, il conviendra de se référer au plan masse intégré au règlement graphique pour les règles relatives à la pleine terre.

Il ne sera pas exigé *d'espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

4.6.3.2 – Plantations

Si la surface d'espace vert de 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 d'espace vert de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m² exclus, il est exigé :

- 1 *arbre de grand développement*,
- Ou 2 *arbres de moyen développement*,

Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres d'espace vert de pleine terre** autour du tronc devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

4.7 Dispositions applicables à la zone U6 (Zones d'équipements)

4.7.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

4.7.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Rappel pour toutes les *destinations*, sous-*destinations*, 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***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est interdite, sauf si les *constructions* sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations. Pour le cas des logements existants, leur affectation à d'autres occupants est possible si ces logements ne sont pas nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est interdite, sauf dans les cas suivants : • Pour les locaux nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs et de loisirs existants sur le site, • En zone U6#
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est interdite sauf si les constructions sont liées à une *destination* principale autorisée dans la zone.
	Restauration		Cette *sous-destination* est interdite sauf si les constructions sont liées à une *destination* principale autorisée dans la zone.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est interdite sauf si les constructions sont liées à une *destination* principale autorisée dans la zone.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite sauf si elle répond à un intérêt général en matière de promotion de la culture.
AUTRES ACTIVITÉS DES	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.

SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau		Cette *sous-destination* est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est autorisée.

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 0,50 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 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

ICPE Interdites :

- Les ICPE de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

ICPE Autorisées sous conditions :

Les 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 ICPE 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 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.

4.7.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

4.7.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

4.7.2.1.1 DISPOSITION GENERALES

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 *emprises publiques*.
Ces dispositions ne s'appliquent pas à Châtillon et Sceaux où l'implantation par rapport aux *voies* et *emprises publiques* est libre.
A Malakoff, un recul partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un abattage des arbres d'alignement.
Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

4.7.2.1.2 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 à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.

4.7.2.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :
    - 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 suivantes :
        - Dans une bande de transition de *hauteurs*, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à *l'égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
        - Dans cette 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.
- Pour la ville de Malakoff, les *constructions* en sous-sol sont interdites dans la marge de *recul*.

4.7.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

Les *façades* ou parties de *façades* sur les limites ne doivent pas comporter de *baies*.

L'implantation est libre.

En limite de zone U1, sauf à Sceaux, les *constructions* seront en *retrait*. Dans le cas d'un *retrait*, la distance sera au minimum de 2 mètres. Ce *retrait* sera constitué d'une marge de *recul* végétalisée.

Pour la ville de Fontenay-aux-Roses, pour les terrains dont la limite séparative constitue une limite de zone avec la zone U1, les constructions devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à *l'égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
- Dans cette 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.

4.7.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non règlementé

4.7.2.4 - Emprise au sol des constructions

4.7.2.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L'*emprise au sol* des *constructions* est non règlementée.	
E2	L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 20% de la superficie du terrain.	

4.7.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Les règles de *hauteur* sont fixées sur le plan des indices 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 du toit* et 19 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère*

H5	La *hauteur* maximale des *constructions* est limitée à 15 mètres à l'*égout du toit* et 18 mètres au *faîtage* ou à l'*acrotère*
H6	La *hauteur* maximale des *constructions* est limitée à 16 mètres au point le plus haut.
H7	La *hauteur* maximale des *constructions* est limitée à 21 mètres à l'*égout du toit* et au *faîtage*. *Hauteur* relative compte tenu des *voies* adjacentes : • 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 8 mètres rue Raymond Fassin et de 5 mètres dans le reste de la zone. • Le long des *voies* où un *recul*ement 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 peut être identique à celle autorisée le long de la *voie* le 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.
H8	La *hauteur* maximale des *constructions* est limitée à 15 m au point le plus haut.
H9	La *hauteur* maximale des *constructions* est limitée à 19 m au point le plus haut.
H10	La *hauteur* maximale des *constructions* est limitée à 13 m au point le plus haut.

Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

4.7.2.6 - 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.

4.7.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

4.7.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

- A Malakoff, les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas de surélévation et/ou extension d'un bâtiment existant.

- Une part de 7,5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* et 7,5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* ou équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.

- A Châtillon et Sceaux, la superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* pourra être traitée à 50% au minimum en espace vert de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*. Dans les autres communes, la superficie (hors

emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum en espace vert 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 traitées en *espaces perméables*.
- Il ne sera pas exigé *d'espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

4.7.3.2 – Plantations

Si la surface de l'espace vert de 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 l'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 100 et 200 m² exclus, 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 assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

4.8 Dispositions applicables à la zone U7 (Infrastructures de transports)

4.8.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

4.8.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Rappel : pour toutes les *destinations*, sous-*destinations*, 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***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée à condition d'être destinée aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations et *constructions*. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est interdite.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est interdite sauf si l'installation ou la construction est liée au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Restauration		Cette *sous-destination* est interdite.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est interdite sauf si l'installation ou la construction est liée au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite sauf si l'installation ou la construction est liée au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite sauf si l'installation ou la construction est liée au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Bureau		Cette *sous-destination* est interdite sauf si l'installation ou la construction est liée au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est interdite.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est interdite.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est interdite.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est interdite.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est interdite.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est interdite.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

Autres occupations et utilisations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges.
- Les *affouillement*s 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.

Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les *constructions* et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone de même que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

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 *affouillement*s 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.

4.8.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

4.8.2.1 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, sauf à Sceaux où l'implantation des *constructions* est libre.

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*.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

4.8.2.2 Implantation par rapport 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*.

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

Règlementation des *retraits* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte des *baie*s, 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, sauf à Bourg-la-Reine.

- 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, sauf à Bourg-la Reine.

A Bourg-la-Reine :

- 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 8mètres.

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas d'éléments créant 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 4 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.

4.8.2.3 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 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.

4.8.2.4 - Emprise au sol des constructions

L'*emprise au sol* des *constructions* est non règlementée.

4.8.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

La *hauteur* des *constructions* est limitée à 18 mètres au point le plus haut, sauf à Bourg-la-Reine.

A Bourg-la-Reine, la *hauteur* des *constructions* est limitée à 15 mètres au point le plus haut.

Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

4.8.2.6 - 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.

4.8.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

4.8.3.1 – 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 traitées en *espaces perméables*.
- Les talus végétalisés sont conservés.

4.8.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP (SECTEURS DE PROJET) D'ANTONY

5.1 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 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'éclairement 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.

5.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

5.1.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
			Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
			Cette *sous-destination* est autorisée.
			Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est autorisée.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administration publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et Industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.

AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

Autres occupations 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.

Occupations 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.

5.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

5.1.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

5.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* doivent être implantées avec un *recul* d'au moins 2 mètres par rapport aux *voies* et *emprises publiques* existantes ou à créer.

5.1.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 *recul*ement.

- 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*.

5.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

5.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

5.1.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- UPAn1a : Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives latérales*.
- UPAn1b : Les *constructions* doivent être implantées sur 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 ¾ 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.

5.1.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORTS AUX *LIMITES SEPARATIVES* 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 *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 ¾ 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.

5.1.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

5.1.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, **la distance** 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 entre celles-ci 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.

5.1.2.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Lorsqu'une *construction annexe* n'est pas accolée à une *construction* principale, elle doit en être distante d'au moins **4 mètres**.

5.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

5.1.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

5.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

5.1.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Au sein des périmètres de *hauteur* spécifique** indiqués sur les plans 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.

5.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

5.1.2.6.1 ASPECT EXTERIEUR DES *CONSTRUCTIONS*

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. Une attention toute particulière sera portée à l'insertion de tout projet modifiant le volume ou l'aspect extérieur 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.

5.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

5.1.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

5.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

5.1.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

5.1.3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

5.1.3.3 – 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.

5.1.3.4 – Performance énergétique et environnementale

Sans objet.

5.1.4 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 3.3.6 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.

5.1.4.1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

5.1.4.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

5.1.4.2 – 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.

5.1.4.3 – 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.

5.1.4.4 Règles relatives au stationnement

5.1.4.4.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 *SDP*C qu'elles occupent.

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement	• 1 place pour 70 m² de *surface de plancher* avec au minimum 2 places par logement • 1 place visiteur pour 5 logements.
Hébergement	
	• 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	• 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 où 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	• 1 place maximum pour 5 chambres
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de *SDP*C • 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	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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

5.1.4.4.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

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 1,5m^2 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 de s 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	

5.2 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 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'éclairement 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 mètre 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.

5.2.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

5.2.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est autorisée.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et Industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		

Autres occupations 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, ainsi que les installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express.
- Les dépôts de déchets et de vieilles voitures.
- Toute *construction* dans la zone non aedificandi apparaissant sur les plans de zonage 6.1 et 6.2.

Occupations 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.

5.2.1.2 Mixité sociale

Sans objet.

5.2.1.3 Dispositions particulières

Sans objet.

5.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

5.2.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

5.2.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 *voies* est de 6 m minimum des *voies* et *emprises publiques* existantes ou à créer.

- Au sein des zones UPAn2b et 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.

5.2.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 implantés 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 *recul*ements 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*.
- Les limites précédemment prévues en matière de *saillies* ne sont pas applicables aux gares du Réseau de Transport Public du Grand Paris Express, pour permettre des gestes architecturaux.
- Pour permettre les gestes architecturaux, des volumes sur *alignement* ou sur limites d'*emprises publiques* ou sur les reculements sont autorisés 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*.

5.2.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

5.2.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

5.2.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- UPAn2a : Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives latérales*.
- UPAn2b et UPAn2c : Les *constructions* doivent être implantée sur les *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 ¾ 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 inférieure à 3 mètres.

5.2.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORTS AUX LIMITES SEPARATIVES 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 implantées sur les *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 ¾ 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 inférieure à 3 mètres.

5.2.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.
- Les dispositions précédentes relatives à l'implantation des *constructions* par rapport aux *limites séparatives* ne s'appliquent 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 implantés à l'*alignement* ou respecter un *retrait* de 1 mètre au minimum.

5.2.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

5.2.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, **la distance** 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 entre celles-ci 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 entre celles-ci 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 ¾ 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.

5.2.2.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **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.

5.2.2.4 - Emprise au sol des constructions

5.2.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Il n'est pas fixé de règle.

5.2.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

5.2.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

5.2.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 de la zone 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).

5.2.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

5.2.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Il est possible de se référer à titre de conseil au cahier de recommandations architecturales annexé au règlement.
- Les dispositions de l'article 5.2.2.6.2 ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

5.2.2.6.2 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 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.

5.2.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

5.2.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

5.2.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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*.

5.2.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

5.2.3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

5.2.3.3 – 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* du terrain.
- Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour
  - 50 m^2 d'espace vert, au minimum, au sein de la zone UPAn2a.
  - 40 m^2 d'espace vert, au minimum, au sein des zones UPAn2b et UPAn2c.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express.

5.2.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

5.2.4.1 – Règles relatives aux *accès* sur les *voies* publiques

5.2.4.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

5.2.4.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

5.2.4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

Non règlementé.

5.2.4.3 – 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.

5.2.4.4 Règles relatives au stationnement

5.2.4.4.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 *SDP*C qu'elles occupent.

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement	• 1 place par logement maximum • 0,5 place par logement aidé • 1 m²/logement pour les deux-roues • 1 place maximum pour 5 chambres au sein des résidences étudiantes ou personnes âgées.
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	• 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 *SDP*C • 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 *SDP*C, sans pouvoir dépasser 1 place pour 10 m² *SDP*C.
Restauration	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de *SDP*C • 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. Au sein de la zone UPAn2b : 1 place maximum pour 5 chambres
Hôtels	
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de *SDP*C • 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	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte • 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

5.2.4.4.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

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 1,5m^2 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, avec un minimum de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de *surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment, sauf pour les *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment, sauf pour les *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

Équipements d'intérêt collectif et services publics	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 règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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).

6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP (SECTEURS DE PROJET) DE BAGNEUX

6.1 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 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'éclairement 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 *balcon*s, les loggias, les terrasses de plus de 0,60m 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.

6.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

6.1.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services s'effectue l'accueil clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est autorisée, à condition qu'elle soit compatible avec l'habitat et qu'elle ne constitue pas la *sous-destination* dominante de la *construction*. Cette *sous-destination* est autorisée, 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. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est autorisée, à condition qu'elles soient rattachées à une *construction* à usage de commerce et détail et d'artisanat, d'industrie, ou de bureaux. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux administrations assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et Industriels des administrations assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Etablissements d'enseignement, de d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 *affouillement*s 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.

Occupations 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 m^2 par jardin.

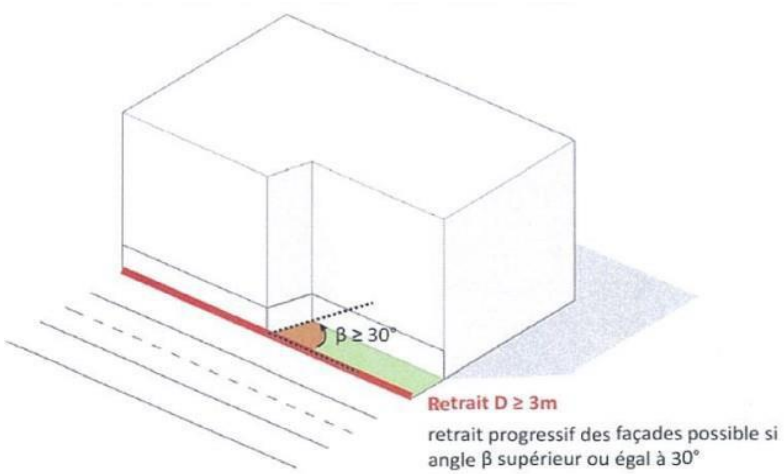
6.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

6.1.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

6.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

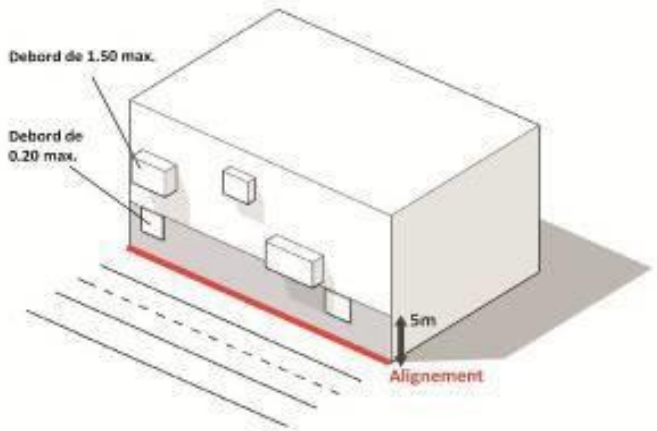
Par rapport aux *voies* et *emprises publiques* ou privées existantes ou à créer, les *constructions* doivent être implantées :

- à l'*alignement*,
- ou avec un *recul* d'au moins 3 mètres ou suivant un angle supérieur ou égal à 30°.



6.1.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 *recul* 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.



6.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

6.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

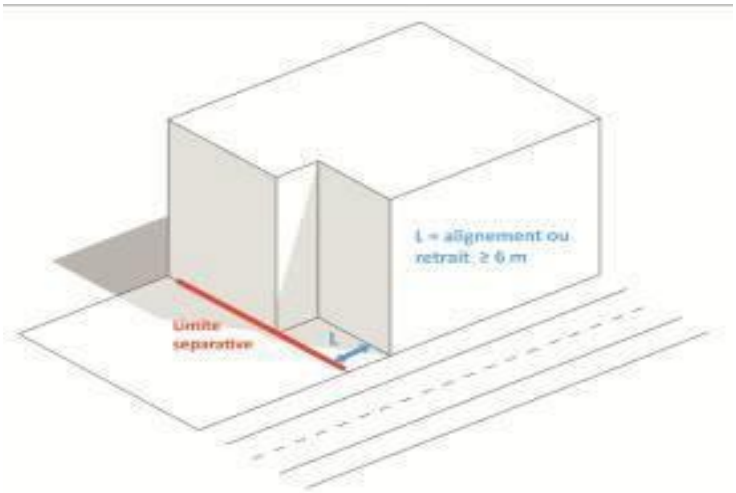
La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

6.1.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORTS AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- 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.

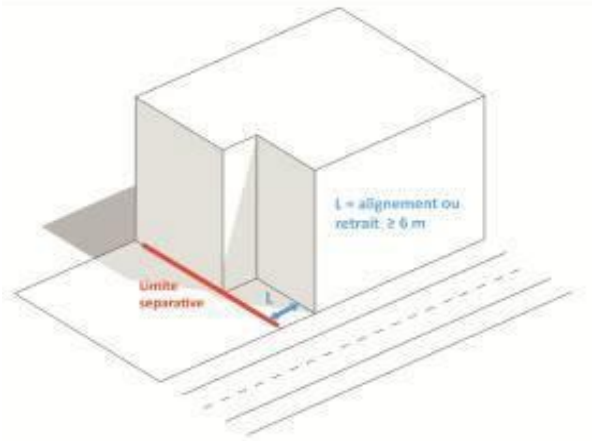


6.1.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORTS AUX *LIMITES SEPARATIVES* DE FOND DE TERRAIN

- 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.



6.1.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

6.1.2.3 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** 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 entre celles-ci 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 au minimum de **3 mètres.**

6.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

6.1.2.5 - Hauteurs maximales des *constructions*

6.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

Nota : Cette définition prévaut sur celle du Lexique.

- 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.

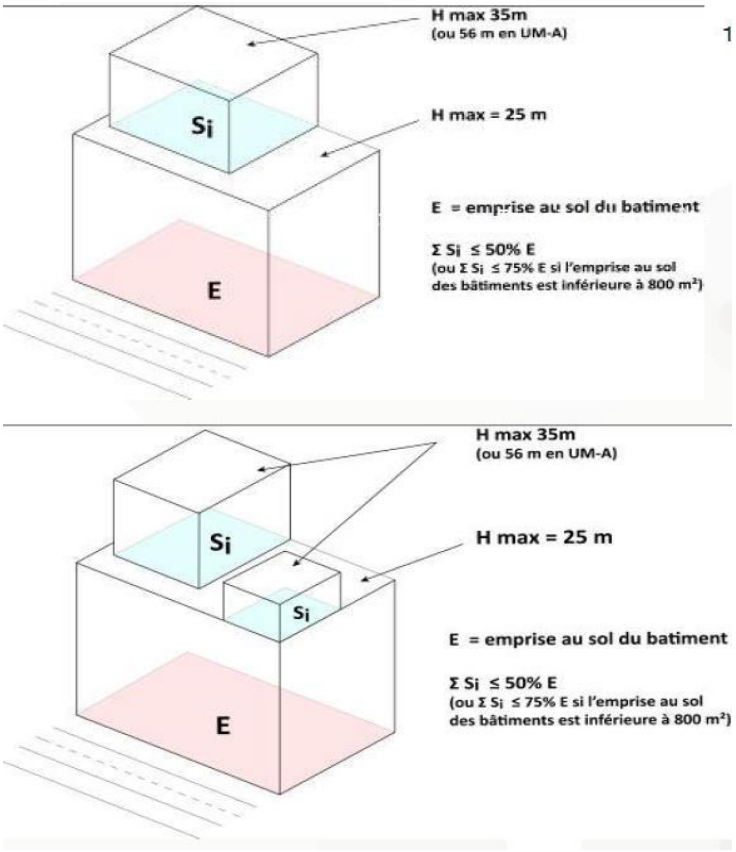
- La hauteur plafond est fixée par la *destination* de la *construction*. Dans le cadre d'une *construction* comportant plusieurs *destinations* non assujetties à la même règle de hauteur, la règle s'appliquant sera celle de la *destination* de *construction* dont la *surface de plancher* est la plus 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.

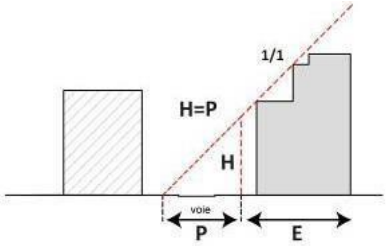
- Le plafond des hauteurs tel que défini dans ce présent article peut être dépassé en respectant les règles suivantes :
  - La somme des surfaces de projections au sol des bases des volumes construits au-dessus de 25 mètres ne doit pas dépasser au total 50% de l'*emprise au sol* de la *construction*
  - Si l'*emprise au sol* de la *construction* est inférieure à 800 m^2, 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*.



6.1.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 de 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.

6.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

6.1.2.6.1 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 édicules techniques propres à la *construction* (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liées 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 m^2 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'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.

6.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

6.1.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

6.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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, 20% minimum de la surface de l'*unité foncière* doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit; une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre et 10% de la superficie du terrain devra être traitée en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.

- Pour les *constructions* dont la ou les *destinations* majoritaires relèvent du bureau, de l'industrie, de l'artisanat ou de l'entrepôt, 20% minimum de la surface de l'*unité foncière* doit être traitée en espaces verts décomposés comme suit : Une part de 5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre et 15% minimum de la superficie du terrain devra 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* majoritairement à *destination* d'équipements d'intérêt collectif et services publics et aux projets résultants majoritairement (50% de la *surface de plancher*) de la rénovation de bâtiments existants réemployés.

Pour l'application du *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, se référer au lexique du présent règlement.

6.1.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les *constructions* dont le rez-de-chaussée est à *destination* du commerce, en bordure d'un parc existant ou à créer, une part de 5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre et 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)*

Pour l'application du *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, se référer au lexique du présent règlement.

6.1.3.2 – 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 le plan 6.3b.

6.1.3.3 – 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.
- Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est égale ou supérieure à 200 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m^2 est dépassé.
- Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 100 et 200 m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de grand développement*, ou 2 *arbres de moyen développement*,
- Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 99 m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de moyen développement*, ou 2 *arbustes*
- Si la surface de jardin en *espace vert de pleine terre* est inférieure à 50m^2, il est exigé :
  - 1 *arbuste*
- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'*espace vert de pleine terre* autour du tronc par arbre planté devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

6.1.3.4 – Performance énergétique et environnementale

6.1.3.4.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- 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 Règlementation 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 000m^2 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.

6.1.3.4.2 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.

6.1.4 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 3.3.6 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.

6.1.4.1 – 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.

6.1.4.2 – 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.

6.1.4.3 – 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.

6.1.4.4 – Règles relatives au stationnement

6.1.4.4.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 *SDP*C qu'elles occupent.

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement	• 1 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 minimum 0,7 place de stationnement par logement. • 0,7 place minimum 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 minimum 0,5 place de stationnement par logement. • Pour les deux roues motorisés, il sera exigé 1 place minimum pour 10 logements
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	• 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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m^2 de *SDP*C
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.
Hôtels	• Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 1 place pour 5 chambres.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	

Bureau	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de *SDP*C. 5% du nombre de places de stationnement devra être réservé aux deux roues motorisés. • 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*. 5% du nombre de places de stationnement devra être réservé aux deux roues motorisés.
Industrie	• 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	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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

6.1.4.4.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

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 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	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du Code de la construction et de l'habitation 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du Code de la construction et de l'habitation
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 emplacement pour 70 m^2 de *surface de plancher*.

6.2 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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

6.2.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

6.2.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite, sauf pour 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		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 aux 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 *affouillement*s 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.

6.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

6.2.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

6.2.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les *constructions* doivent être implantées :

- Soit à l'*alignement* des *voies* et *emprises publiques* ;
- Soit en *recul* d'au moins 1 mètre des *voies* et *emprises publiques*.

6.2.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

- Le long de la rue Jean Marin Naudin, les *constructions* doivent être implantées entre 0 et 4 mètres de la limite de voirie, actuelle ou future.

6.2.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

6.2.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

6.2.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORTS AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

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 **3 mètres**.

6.2.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* DE FOND DE TERRAIN

Au sein des secteurs UPBa2a et UPBa2d :

- 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* doivent 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 2 mètres.

6.2.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 m^2 de *surface de plancher*.
- Les *constructions* d'équipements d'intérêt collectif et services publics 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 1 mètre.

  Pour les gares du Réseau de Transport Public du Grand Paris Express, l'implantation par rapport aux *limites séparatives* et de fond de terrain est libre.
- Pour les *constructions existantes* à la date d'approbation du PLU (11/12/2024) 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.

6.2.2.3 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** entre deux *constructions* est **mesurée en tous points** de l'ensemble des *façades* des deux *constructions*.

6.2.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

Au sein des secteurs UPBa2a, UPBa2c et UPBa2d :

- Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci 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 contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à 8 mètres.

6.2.2.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Sauf pour les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express, 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 *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2.2.4 - Emprise au sol des constructions

6.2.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 UPBa2c :

- Il n'est pas fixé de règle.

6.2.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics. Il en est de même lorsqu'elles constituent la destination majoritaire 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.

6.2.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

6.2.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 de Verdun, 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 d'une ou des *façades* est autorisé ;
  - La *hauteur* au point le plus haut de *construction* (*attique* compris) ne pourra excéder 19 mètres.

- 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 *voies* 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 ;
- Sur l'îlot 2 jusqu'à 29 mètres et R+8 ;
- Sur les îlots 4, 5 et 5bis jusqu'à 35 mètres au *faîtage* et R+10 maximum ;
- Sur l'îlot 6 jusqu'à 32 mètres au *faîtage* et R+10 maximum;
- Sur l'îlot 7 jusqu'à 32 mètres au *faîtage* et R+9 maximum.

6.2.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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) seront traités de manière qualitative et intégrés à la conception de la *construction* dans le gabarit maximal autorisé dans les articles ci-dessus.

6.2.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

6.2.2.6.1 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 édicules techniques propres à la *construction* (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liées 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 ouverts 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 m^2 doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- Cette dernière 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'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'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.

6.2.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

6.2.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

6.2.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Privilégier les espaces verts d'un seul tenant et en continuité avec les espaces libres des terrains voisins.
- 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 :

20% 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,
- 10% 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*.

Nota : Pour l'application du *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, se référer au lexique du présent règlement.

Au sein du secteur UPBa2c :

30% minimum de la surface de l'*unité foncière* doivent être traités en espaces verts sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)* . 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 m^2, 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*
- 0,5 pour les liaisons douces

- 0,5 pour les parcs de stationnement perméable
- 0,2 pour les surfaces de murs végétalisés

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*.

6.2.3.2 – 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.

6.2.3.3 – 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 *alignement*s peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.
- Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est égale ou supérieure à 200 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m^2 est dépassé.
- Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 100 et 200 m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de grand développement*, ou 2 *arbres de moyen développement*,
- Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 99 m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de moyen développement*, ou 2 *arbustes*
- Si la surface de jardin en *espace vert de pleine terre* est inférieure à 50m^2, il est exigé :
  - 1 *arbuste*
- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'*espace vert de pleine terre* autour du tronc par arbre planté devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

6.2.3.4 – Performance énergétique et environnementale

6.2.3.4.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- 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 Règlementation 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 000m^2 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.

6.2.3.4.2 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.

6.2.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

6.2.4.1 Règles relatives au stationnement

6.2.4.1.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 *SDP*C qu'elles occupent.

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement Hébergement	• 0,5 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 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. • Pour les deux roues motorisés il sera exigé 1 place minimum pour 10 logements. • 0,5 place minimum 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 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. • Pour les deux roues motorisés il sera exigé 1 place minimum pour 10 logements.

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	• 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	• 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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de *SDP*C
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.
Hôtels	• Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 1 place pour 5 chambres.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de *SDP*C. • 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	• 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	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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**, le 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.

6.2.4.1.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

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 intégrés au bâti.

Dispositions particulières :

Pour les gares du Réseau de Transport Public du Grand Paris Express, aucune place de stationnement vélos n'est requise.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du Code de la construction et de l'habitation 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du Code de la construction et de l'habitation
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Bureau	1 emplacement pour 70 m^2 de *surface de plancher*.

6.3 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'éclairement 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 0,60m 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.

6.3.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

6.3.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée à condition qu'elles ne génère pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles n'engendre pas de difficultés en matière de circulation et de stationnement. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités d e services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 *affouillement*s et *exhaussement*s 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.

6.3.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

6.3.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

6.3.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

6.3.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 *alignement*s des *voies* adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

6.3.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

6.3.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

6.3.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- 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.

6.3.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* 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 m^2 de *surface de plancher*.

6.3.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

6.3.2.3 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** 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 entre celles-ci 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 au minimum de **3 mètres.**
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

6.3.2.4 - Emprise au sol des constructions

6.3.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 60% de la superficie du terrain.

6.3.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

6.3.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

6.3.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

6.3.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

6.3.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

6.3.2.6.1 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 édicules techniques propres à la *construction* (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liées 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 m^2 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 voies, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Toutefois, sont également permises les clôtures à claire voies, 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.

6.3.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

6.3.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

6.3.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 : Pour l'application du coefficient de biotope, se référer au lexique du présent règlement.

6.3.3.2 – 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.

6.3.3.3 – 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.
- Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est égale ou supérieure à 200 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m^2 est

dépassé.

- Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 100 et 200 m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de grand développement*, ou 2 *arbres de moyen développement*,
- Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 99 m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de moyen développement*, ou 2 *arbustes*
- Si la surface de jardin en *espace vert de pleine terre* est inférieure à 50m^2, il est exigé :
  - 1 *arbuste*
- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'*espace vert de pleine terre* autour du tronc par arbre planté devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

6.3.3.4 – Performance énergétique et environnementale

6.3.3.4.1 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.

6.3.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

6.3.4.1 Règles relatives au stationnement

6.3.4.1.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

DISPOSITIONS GENERALES

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 *SDP*C qu'elles occupent.

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement Hébergement	• 1 place minimum et maximum par **logement** • Pour les deux roues motorisés il sera exigé 1 place minimum pour 10 logements • 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 aidé. • au minimum 0,7 place et au maximum 1 place de stationnement par logement. • 1 place pour 6 chambres .
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail Restauration	• 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.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m^2 de *SDP*C
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.
Hôtels Autres hébergements touristiques	• Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 1 place pour 3 chambres.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m^2 de *SDP*C • 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 Entrepôt	• Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la *surface de plancher* de la *construction*.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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

6.3.4.1.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

DISPOSITIONS GENERALES

- 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 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 1,5m^2 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	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du Code de la construction et de l'habitation 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du Code de la construction et de l'habitation
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 emplacement pour 70 m^2 de *surface de plancher*.

6.4 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'éclairement 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 0,60m 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.

6.4.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

6.4.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée à condition qu'elles ne génère pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles n'engendre pas de difficultés en matière de circulation et de stationnement. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 *affouillement*s 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.

6.4.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

6.4.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

6.4.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

6.4.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 *alignement*s des *voies* adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

6.4.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

6.4.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

6.4.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- 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.

6.4.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* 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'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 m^2 de *surface de plancher*.

6.4.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

6.4.2.3 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** 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 entre celles-ci 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 au minimum de **3 mètres.**
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

6.4.2.4 - Emprise au sol des constructions

6.4.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

6.4.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

6.4.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

6.4.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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).

6.4.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

6.4.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

6.4.2.6.1 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 édicules techniques propres à la *construction* (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liées 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 m^2 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.

6.4.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

6.4.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

6.4.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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: Pour l'application du coefficient de biotope, se référer au lexique du présent règlement.

6.4.3.2 – 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.

6.4.3.3 – 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.
- Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est égale ou supérieure à 200 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m^2 est dépassé.
- Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 100 et 200 m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de grand développement*, ou 2 *arbres de moyen développement*,
- Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 99 m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de moyen développement*, ou 2 *arbustes*
- Si la surface de jardin en *espace vert de pleine terre* est inférieure à 50m^2, il est exigé :
  - 1 *arbuste*
- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'*espace vert de pleine terre* autour du tronc par arbre planté devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

6.4.3.4 – Performance énergétique et environnementale

6.4.3.4.1 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.

6.4.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

6.4.4.1 Règles relatives au stationnement

6.4.4.1.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 *SDP*C qu'elles occupent.

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	

Logement	• 1 place minimum et maximum par **logement**
	• Pour les deux roues motorisés il sera exigé 1 place minimum pour 10 logements.
	• 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 aidé.
	  ○ au minimum 0,7 place et au maximum 1 place de stationnement par logement.

Hébergement	• 1 place pour 6 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	• 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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de *SDP*C
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.
Hôtels	• Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 1 place pour 3 chambres.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de *SDP*C • 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	• 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	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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

6.4.4.1.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

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 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 1,5m^2 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	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du Code de la construction et de l'habitation 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du Code de la construction et de l'habitation
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 emplacement pour 70 m^2 de *surface de plancher*.

6.5 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'éclairement 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 0,60m 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.

6.5.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

6.5.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée à condition qu'elle ne génère pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles n'engendre pas de difficultés en matière de circulation et de stationnement. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée à condition qu'elle ne génère pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles n'engendre pas de difficultés en matière de circulation et de stationnement. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et		Cette *sous-destination* est autorisée.

	assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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.

6.5.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

6.5.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

6.5.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

6.5.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 *alignement*s 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 *alignement*s 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*.

6.5.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

6.5.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

6.5.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- 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.

6.5.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* 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'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 m^2 de *surface de plancher*.

6.5.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

6.5.2.3 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** 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 entre celles-ci 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 au minimum de **3 mètres.**
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

6.5.2.4 - Emprise au sol des constructions

6.5.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à **50 %** de la superficie du terrain.

6.5.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

6.5.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

6.5.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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).

6.5.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

6.5.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

6.5.2.6.1 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 édicules techniques propres à la *construction* (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liées 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 m^2 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.

6.5.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

6.5.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

6.5.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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: Pour l'application du coefficient de biotope, se référer au lexique du présent règlement.

6.5.3.2 – 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.

6.5.3.3 – 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
- Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est égale ou supérieure à 200 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2. La tranche est prise en compte dès que le seuil de 50 m^2 est dépassé.
- Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 100 et 200 m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de grand développement*, ou 2 *arbres de moyen développement*,
- Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 99 m^2, il est exigé :

- 1 *arbre de moyen développement*, ou 2 *arbustes*

- Si la surface de jardin en *espace vert de pleine terre* est inférieure à 50m^2, il est exigé :
  - 1 *arbuste*
- Dans l'ensemble des cas, un rayon de **2 mètres** d'*espace vert de pleine terre* autour du tronc par arbre planté devra être assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

6.5.3.4 – Performance énergétique et environnementale

6.5.3.4.1 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.

6.5.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

6.5.4.1 Règles relatives au stationnement

6.5.4.1.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 Hébergement	• 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. • Pour les deux roues motorisés il sera exigé 1 place minimum pour 10 logements. • 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 aidé. ○ au minimum 0,7 place et au maximum 1 place de stationnement par logement.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail Restauration	• 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.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m^2 de *SDPC*
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	• Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 1 place pour 3 chambres.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m^2 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	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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

6.5.4.1.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

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 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 1,5m^2 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	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du Code de la construction et de l'habitation 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du Code de la construction et de l'habitation
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Bureau	1 emplacement pour 70 m^2 de *surface de plancher*.

7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP (SECTEURS DE PROJET) DE BOURG-LA-REINE

7.1 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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

7.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

7.1.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités d e services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et Industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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.

7.1.1.2 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.

7.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

7.1.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

7.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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

7.1.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

7.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

7.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

7.1.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

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.**

7.1.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* DE FOND DE TERRAIN

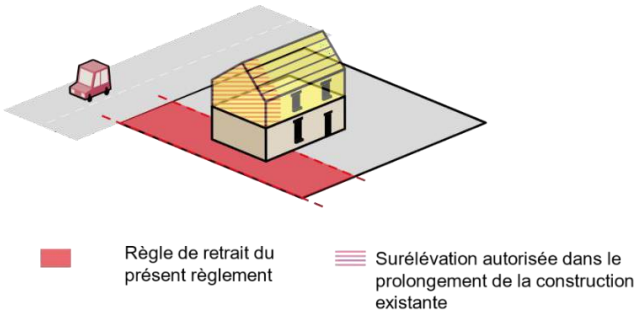
Implantation obligatoire en retrait :

- 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 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 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 autorisé 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.

7.1.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

7.1.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, **la distance** 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 entre celles-ci 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 distance entre constructions sur un même terrain :

- 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 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 une *petite annexe* et une *construction* autre qu'une *petite annexe* ;
- Entre deux *petites annexes*.

7.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

7.1.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

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*.

7.1.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

7.1.2.5 - 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*.

7.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

Au sein du sous-secteur UPBlr1a :

La *hauteur* maximale des *constructions* est fixée à :

- Une hauteur plafond de 20 mètres maximum ;
- Une hauteur de *façade* sur *voies* 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 UPBlr1b :

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.

7.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

7.1.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **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.

7.1.2.6.2 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 refusées.
- 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 pente*s) 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 …).

7.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

7.1.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

7.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 à 50% au minimum 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 perméable*s conformément aux orientations de l'OAP environnement.

7.1.3.2 – 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 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2.

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, 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 100m^2, il est exigé :
- 1 *arbre de moyen développement*,
- ou 2 *arbuste*s

Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m^2, 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 assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

7.1.3.3 – Performance énergétique et environnementale

- Les nouvelles *constructions* supérieures à 1 000 m^2 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'approvisionnement 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.

7.1.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

7.1.4.1 – 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 m^2 de *surface de plancher* projetés, ou si les *accès* présentent un risque pour la sécurité des personnes.

7.1.4.2 – 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** ou ne permettant pas 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.

7.1.4.3 – 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.

8 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP (SECTEURS DE PROJET) DE CHATENAY-MALABRY

8.1 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 « La Vallée ». 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 La Vallée.
- 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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

8.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

8.1.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.

SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, listés dans la nomenclature des installations classées, sauf si ce sont des stockages temporaires nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics hormis les sous *destinations* lieux de culte et autres équipements recevant du public ;
- Les installations classées de carrières (matériaux, minéraux et métaux) ;
- Les *exhaussements* et *affouillement*s du sol excepté s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- Les installations classées exceptées :
  - ✓ celles qui correspondent à des besoins nécessaires à la vie de quartier ;
  - ✓ celles pour lesquelles sont mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
- Les installations classées en dehors de 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 et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause.

8.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

8.1.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

8.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les *constructions* doivent être implantées avec un *recul* d'au moins 3 mètres par rapport aux *voies* publiques ou privées et aux *emprises publiques*, existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas aux exploitations agricoles et aux équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis la sous *destination* lieux de culte, qui peuvent s'implanter en limite des *voies* publiques ou privées ou des *emprises publiques*, existantes ou à créer, ou avec un *retrait* conforme aux dispositions générales.

8.1.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les *constructions* implantées sur la place Centrale, la place LaVallée, sur l'avenue de la Division Leclerc, et le long de *la voie* diagonale entre la place de l'Europe et la Grande Voie des Vignes (cours des commerces), le nu de leurs *façades* doit être implanté à l'*alignement* sur le niveau en rez-de-chaussée. Les *façades* de ces *constructions* ne donnant pas directement sur *la voie* diagonale peuvent s'implanter, sur la totalité ou non de leur développé, à l'*alignement* ou avec un *retrait* conforme aux dispositions générales.

A partir du 2ème niveau de plancher en superstructure, l'implantation du nu des *façades* est libre.

***Reculs* ponctuels**

Pour tous les niveaux de *constructions*, des *reculs* ponctuels peuvent être autorisés :

- en *façade*, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,...) ;

- au rez-de-chaussée : pour les *accès* aux parkings, les halls d'entrée, les locaux techniques, ou quand des

contraintes topographiques le justifient,

- exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient.

Afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et lorsqu'un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'*alignement*, il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des *constructions* nouvelles, un *retrait* correspondant à celui de l'immeuble voisin.

Saillies

En surplomb de la bande de *recul* qui s'applique conformément à l'article 8.1.2.1.1, les *saillies* sont autorisées à compter du deuxième niveau de plancher en superstructure. Leur profondeur ne peut excéder 2 m.

8.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

8.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les *constructions* doivent être édifiées en *retrait* des *limites séparatives latérales* ou de fond de terrain. La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de *façade*, comportant ou non des ouvertures, à la limite de propriété est fixée à 8 m minimum. Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs balcons, le *retrait* est minoré de la profondeur des balcons.

8.1.2.2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Avenue de la Division Leclerc, place LaVallée et *voies* diagonale entre la place LaVallée et la Grande Voie des Vignes (cours des Commerces) : Une des *façades* au moins des immeubles implantés sur l'avenue de la Division Leclerc, la place LaVallée ou le cours des Commerces devra être édifiée sur une *limite séparative latérale*.

8.1.2.2.3 EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Les exploitations agricoles et les équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis la sous *destination* lieux de culte, peuvent s'implanter en *limite séparative latérale* ou de fond de terrain si les *façades* sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures 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.

8.1.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

8.1.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

La distance, mesurée perpendiculairement à la *façade*, entre tout point des *constructions* non contiguës implantées sur une même *unité foncière* ne pourra être inférieure à :

- 8 m entre les *façades* si une *façade* au moins d'une *construction* destinée à l'habitation comporte des *baies*;
- 4 m entre les *façades* dans tous les autres cas.

8.1.2.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les exploitations agricoles et les équipements d'intérêt collectif et services publics, hormis la sous *destination* lieux de culte, il n'est pas fixé de règle.

8.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

8.1.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le coefficient d'*emprise au sol* des *constructions* ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.

8.1.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 sur le plan de l'OAP (emprise au sol des commerces non réglementée).

8.1.2.5 Hauteurs maximales des *constructions*

8.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

8.1.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Rez-de-chaussée commerciaux

Les locaux commerciaux en rez-de-chaussée des immeubles se situant sur la place LaVallée, sur l'avenue de la Division Leclerc, et le long de la *voie* diagonale entre la place de l'Europe et la Grande Voie des Vignes (cours des Commerces), devront avoir une hauteur sous dalle de 3,50 m minimum.

Emergence

Sur les zones repérées sur le plan de l'OAP, un dépassement exceptionnel par zone est autorisé jusqu'à la cote NGF 101.90.

8.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

8.1.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES D'INTEGRATION DES *CONSTRUCTIONS* DANS LE PAYSAGE

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.

8.1.2.6.2 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.

8.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

8.1.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

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 ilots identifiés sur le plan de l'OAP (*emprise au sol* des commerces non règlementée) pour 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.

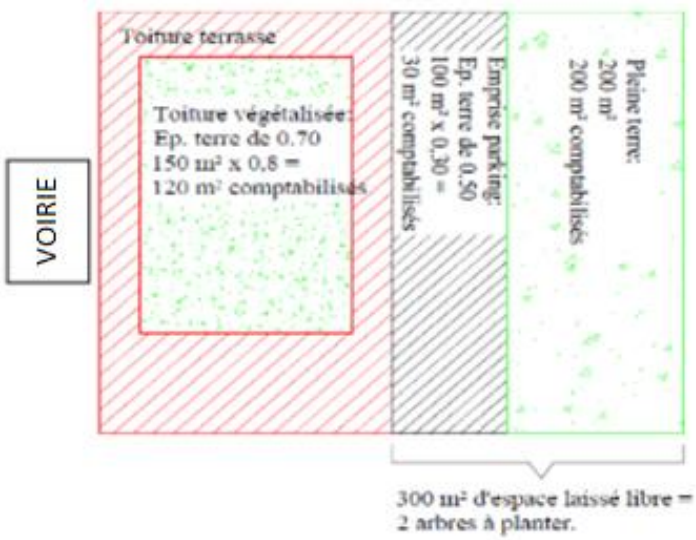
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis les *sous-destinations lieux de culte* et *autres équipements recevant du* public, le coefficient d'espaces verts n'est pas réglementé.

Coefficients de pondération, 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

Les espaces se trouvant entre la *façade* de la *construction* et le domaine public routier, à l'exception des *accès*, sont traités en pleine terre et plantés d'*arbuste*s ou de haies vives.

EXEMPLE 1 :



EXEMPLE 2 :

Pour un terrain de 3000 m², il sera exigé 900 m² d'espaces verts, dont, au minimum, 450 m² de pleine terre.

Les 900 m² pourront être obtenus en créant 450 m² de pleine terre, une toiture végétalisée de 0,70 m d'épaisseur de terre sur 400 m² (soit 400 m² X 0,8 = 320 m²) et en plantant une surface de 450 m² au-dessus du parking sur 0,40 m d'épaisseur (450 m² X 0,3 = 135 m²).

	Surface réelle	Surface pondérée
Pleine terre (coeff. 1)	450 m²	450 m²
Toiture végétalisée ép. 0,70 m (coeff. 0,8)	400 m²	320 m²
Dalle plantée ép. 0,40 m (coeff. 0,3)	450 m²	135 m²
Espaces verts exigés 900 m²		**905 m²**

8.1.3.2 – 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 dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80 m de hauteur à maturité pour 200 m^2 de surface restant libre. Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur. Il n'est pas fixé de règle pour la zone identifiée en tant que "création d'une ferme urbaine" dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Quartier LaVallée ».

8.1.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

8.1.4.1 – 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.

8.1.4.2 – Règles relatives au stationnement

8.1.4.2.1 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

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.

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.

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 %.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la *SDP*C, le nombre de places est donné par la division par 25 m^2 de ces surfaces.

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

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 permet un décompte individualisé des consommations d'électricité.

*Le pré-équipement est la mise en place des conduits pour le passage des câbles électriques et des dispositifs d'alimentation et de sécurité nécessaires à l'installation ultérieure de points de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

Changement de destination :

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

Suppression d'emplacements existants :

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, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur l'*unité foncière*.

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.

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement	• 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	• 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 *SDP*C. • 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 *SDP*C, sans pouvoir dépasser 1 place pour 10 m² *SDP*C.
Restauration	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de *SDP*C • 2% de la surface de stationnement réalisée sera réservée aux deux roues
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de *SDP*C • 2% de la surface de stationnement réalisée sera réservée aux deux roues
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 300 m² de *SDP*.
EXPLOITATIONS AGRICOLES	
Exploitation agricole	En fonction des besoins.

8.1.4.2.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

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. Ces règles ne s'appliquent pas à la *destination* exploitation agricole.
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, ...).

Destinations / sous destinations	Normes de stationnement
HABITATION	
Logement	• 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales. • 1,5 m² par logement dans les autres cas.
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	2 m² pour 1000 m² de *surface de plancher*, avec un minimum de 2m².
Restauration	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1,5 m² pour 100 m² de *surface de plancher*.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	1,5 m² pour 100 m² de *surface de plancher*.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	1% de la *surface de plancher*, hors bâtiments d'enseignement. Pour les écoles primaires, une place pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées, établissements supérieurs : une place pour 3 à 5 élèves.
EXPLOITATIONS AGRICOLES	
Exploitation agricole	1 place pour 1000 m² d'exploitation

8.2 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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celles du lexique commun.

8.2.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

8.2.1.1 – Destinations, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.

AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 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.

8.2.1.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

La largeur des *constructions* neuves à *sous-destination* « logement » ne pourra excéder 12 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux socles.

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 dispositions ne s'appliquent pas aux socles et aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour la mise en norme d'accessibilité de la construction, la largeur de celle-ci pourra être augmentée d'un mètre et portera la largeur maximale de la construction à 13 mètres. Cette dérogation à 13 mètres de la largeur maximale de la construction n'est possible que pour un linéaire d'au maximum 20% du linéaire de la façade concernée.

8.2.1.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 lorsqu'elle est motivée par des raisons techniques ou structurelles ou d'amélioration des performances thermiques. Dans ce cas :
    - L'augmentation de la hauteur de la *toiture* ne peut excéder 1 mètre. Cette disposition ne concerne pas l'*acrotère* dont la *hauteur* n'est pas réglementée dès lors qu'il est traité en continuité de la *façade*.
    - Lorsque la zone de *toiture* technique s'inscrit dans la continuité d'une *toiture* accessible, le traitement des *acrotères* et garde-corps doit être similaire pour l'ensemble des relevés de mise en sécurité.

Les Isolations Thermiques par l'Extérieur ne sont pas autorisées pour les *constructions* identifiées comme « immeuble 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 »

Aucune *extension* n'est autorisée. Cette disposition s'applique aux socles, hors travaux visant l'amélioration des conditions d'accessibilité aux bâtiments, y compris pour les personnes à mobilité réduite, en arrière des constructions. Lorsque les locaux situés en sous-sol d'un bâtiment existant (caves, locaux vélos, locaux ordures ménagères), ne peuvent pas être accessibles par l'intérieur du bâtiment, l'accès peut être réalisé par l'extérieur. Dans ce cas, l'accès sera créé sur une façade latérale. Les rampes ou escaliers d'accès devront être ouverts et intégrés au paysage et à la topographie du lieu.

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 *baie*s (élargissement ou percement) et les créations de *balcon*s 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.

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 »

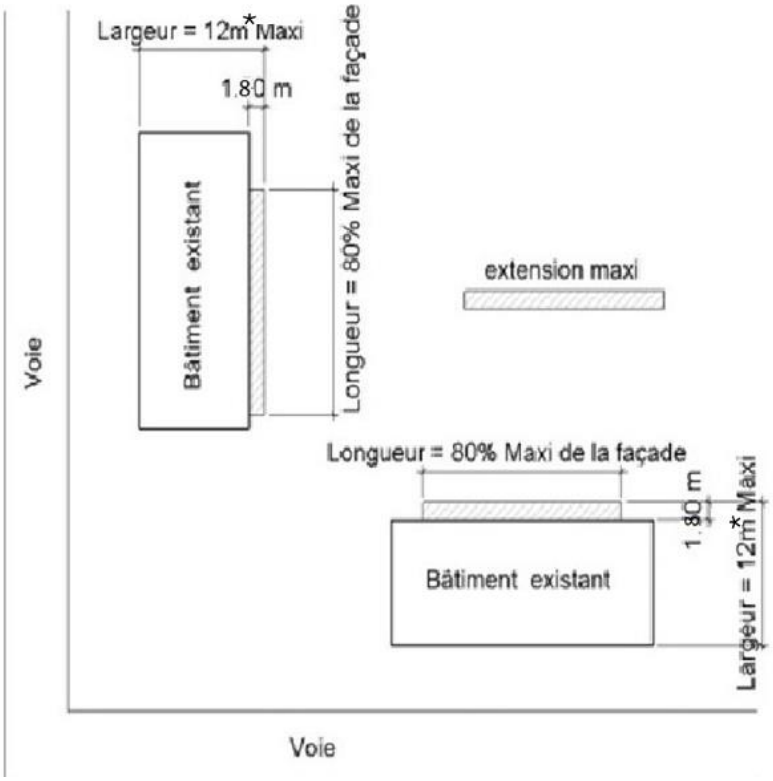
Les *extensions* sont autorisées à condition :

- 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 1,80 mètre par rapport à la *façade* concernée,
- Que la largeur totale du bâtiment n'excède pas 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux socles. Néanmoins, les extensions des socles ne peuvent concerner ni les façades sur rue, ni les pignons des *constructions*.
Lorsque les locaux situés au sous-sol d'un bâtiment existant (caves, locaux vélos, locaux ordures ménagères) ne peuvent être accessibles par l'intérieur du bâtiment, l'accès peut être réalisé par l'extérieur. Dans ce cas, l'accès sera créé sur une façade latérale. Les rampes ou escaliers d'accès devront être ouverts et intégrés au paysage et à la topographie du lieu.

Pour la mise en norme d'accessibilité de la construction, la largeur de celle-ci pourra être augmentée d'un mètre et portera la largeur maximale de la construction à 13 mètres. Cette dérogation à 13 mètres de la largeur maximale de la construction n'est possible que pour un linéaire d'au maximum 20% du linéaire de la façade concernée.

Voir schéma ci-après.



**sauf dérogation en cas de mise aux normes d'accessibilité de la construction, dans les conditions précisées à l'article 8.2.1.1.2 du présent règlement*

8.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

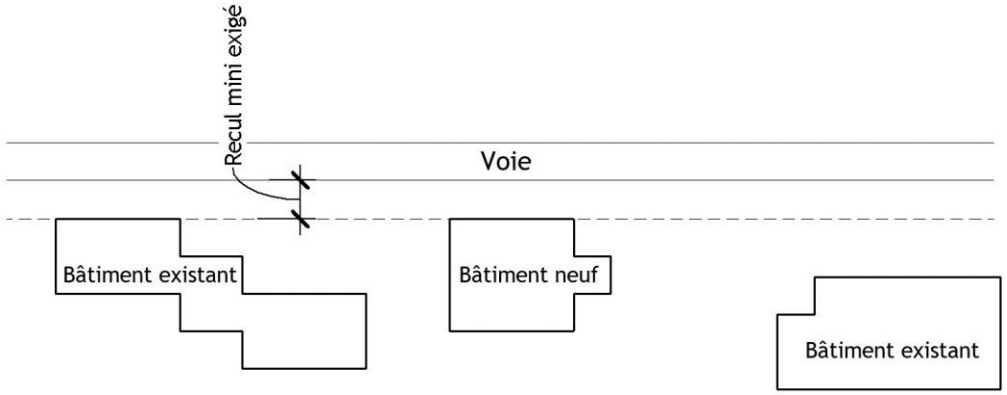
8.2.2.1 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

8.2.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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* ou devant être démolies. Si les *constructions existantes* ou devant être démolies sont implantées à l'alignement, les futures *constructions* pourront l'être également. 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 égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024).

c) L'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques,* aux allées et aux *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. Elles doivent présenter une profondeur de 80 cm maximum. Les *balcons* uniques parcourant un étage sur toute sa

longueur sont interdits.

4) Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, le *recul* n'est pas réglementé.

8.2.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes du 8.2.2.1.1 1) des dispositions générales s'appliquent aux îlots suivants (îlots tels que définis sur le « plan des indices » de Châtenay-Malabry) :

- Ilot 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
  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 11
  A l'exception de la rue Lamartine, sur laquelle le *recul* n'est pas réglementé, les *constructions* doivent être implantées avec un *recul* d'au moins 6 mètres par rapport à l'*alignement* actuel ou projeté.

- 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 le « plan des indices » de Châtenay-Malabry : Les *constructions* doivent être implantées avec un *recul* d'au moins 4 mètres par rapport à l'*alignement* actuel ou projeté.

8.2.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives :

8.2.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

1) Les *constructions* doivent être édifiées en *retrait* des *limites séparatives latérales* ou de fond de terrain. 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.

8.2.2.2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes du 1er alinéa des dispositions générales 8.2.2.2.1 s'appliquent aux îlots suivants (îlots tels que définis sur le « plan des indices » de Châtenay-Malabry) :

- <u>Ilot 2 :</u>

  Le *retrait* n'est pas réglementé.

- <u>Ilots 4 et 6</u> :

  Les *constructions* sont autorisées sur les *limites séparatives* ou en *retrait*. En cas de *retrait*, il sera fait application des dispositions générales.

- <u>Ilot 11 :</u>

  Le *retrait* n'est pas réglementé.

- <u>Pour l'îlot 19 :</u>

  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.

8.2.2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

8.2.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

1) Pour les constructions neuves, 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 extensions et/ou 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.

8.2.2.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes du 1er alinéa des dispositions générales 8.2.2.3.1 s'appliquent aux îlots suivants (îlots tels que définis sur le « plan des indices » de Châtenay-Malabry) :

- 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 entre constructions neuves 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 et pour les *constructions* dont la *façade* se situe Rue Edouard Vaillant, pour lesquelles cette distance ne pourra être inférieure à 9 m.

- 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.

8.2.2.4 Emprise au sol des constructions

8.2.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

8.2.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Ilots 12, 13, 14, 16, 17, 18 et 20 identifiés au plan des indices de Châtenay-Malabry, le coefficient d'*emprise au sol* ne pourra excéder 30 % de la superficie de l'îlot.
- Ilot 19 identifié au plan des indices de Châtenay-Malabry, le coefficient d'*emprise au*

sol ne pourra excéder 20 % de la superficie de l'îlot.

- Ilot 21 identifié au plan des indices de Châtenay-Malabry, le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.

8.2.2.5 Hauteur maximale des constructions

8.2.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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* sur rue 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. Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur n'est pas réglementée.

8.2.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes du 8.2.2.5.1, 1) des dispositions générales s'appliquent aux îlots suivants (îlots tels que définis sur le « plan des indices » de Châtenay-Malabry) :

- 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 1er 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 + Attique.

Pour les autres *constructions*, il convient de se reporter au 1er alinéa des dispositions générales.

➢ Ilot 11

La hauteur des constructions ne pourra dépasser R+4+attique.

➢ 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+Attique.

➢ Ilot 21

La hauteur n'est pas réglementée.

8.2.2.6 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

8.2.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les bâtiments, neufs et réhabilités, respecteront l'implantation, les matériaux, les ouvertures, la composition et le traitement des *façades*, la forme des *toitures* et la qualité des ouvertures et des *baie*s ; le tout s'accordant avec la topographie du site.

Les pastiches architecturaux sont interdits.

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 équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux règles de composition de façades définies à l'article 8.2.2.6.1 alinéas 1 à 7.

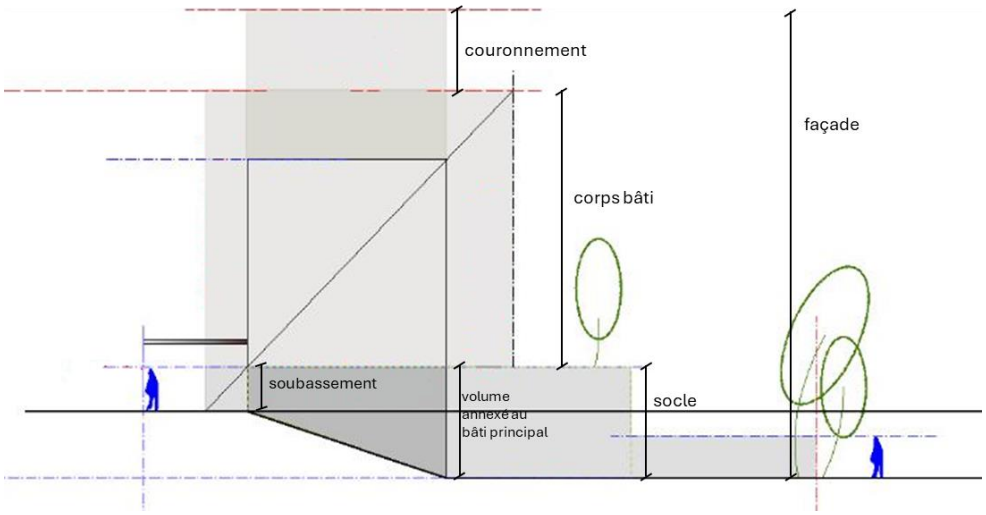
1) *Façades*

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. Elles ne devront pas rester brutes. Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings), ainsi que l'emploi en *façade* de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les matériaux des *façades* seront choisis dans les coloris des bâtiments historiques 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 pignons nord et est seront traités en deux pans distincts de manière à affiner la silhouette des immeubles dans le paysage de la Cité-jardin.
Les immeubles présenteront des *façades* dépourvues d'éléments structurels visibles, à l'exception des éléments marquants les espaces de circulation horizontale au niveau bas : entrée des immeubles, passages couverts. Les éléments de *façade* ne comporteront pas de ligne oblique : éléments structurels, *baies*, percements...

Les éléments saillants (*balcons*, auvents, casquettes) ou rentrants (loggias) ne seront pas traités en bande, sauf en *attique*. Ils resteront rares et ponctuels sur les *façades* sous-exposées, à l'exception des *façades* nord formant un linéaire bâti sur l'Avenue de la Division Leclerc. Ils pourront être plus importants sur les *façades* exposées en assurant un lien qualitatif entre les logements et le paysage de la Cité Jardin.

Les portes d'entrée aux immeubles seront marquées par un traitement architectural remployant ou réinterprétant les motifs employés ailleurs dans la Cité Jardin : auvent, cage verticale saillante, piédroits saillants ou colonnes détachées, etc. La composition d'ensemble pourra s'articuler à l'aménagement des paliers et des rampes d'*accès*. Les percements seront simples ou marqués d'un encadrement lisse, non mouluré. Ils s'implanteront sur des appuis de *baie* saillants, maçonnés ou minéraux ; l'emploi de bavettes métalliques n'est pas autorisé.

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. Les matériaux d'aspect PVC sont interdits, sauf pour les coffrets concessionnaires. 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. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions neuves pour lesquelles un hall double hauteur est admis.

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 ou en retrait du nu de la façade,
- Des piédroits saillants ou en retrait du nu de la façade,
- Une colonne détachée.

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 de matériaux d'aspect PVC est interdite. Afin de garantir l'élancement des *façades*, les *balcon*s 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 *baie*s seront plus hautes que larges même si des compositions de *baie*s entre elles pourront déroger à cette règle. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions neuves, pour lesquelles des baies horizontales sont autorisées.

La composition des *façades* pourra inclure des *baie*s plus petites regroupées en bandes, séparées de meneaux ou de trumeaux étroits pour former des *baie*s géminées ou triplées.

Les assemblages verticaux de *baie*s seront prioritairement réservés au marquage des espaces communs de distribution verticale.

3) Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont posées en applique ou en tunnel, mais généralement en retrait du nu de *façade*.

Les menuiseries d'aspect PVC sont interdites. Elles présenteront un aspect bois ou métallique avec des profils fins.

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 *baie*s concernées d'une *façade*.

Les *baie*s à rez-de-chaussée bénéficieront d'un traitement adapté à leur situation qui pourra être différent des *baie*s des autres niveaux.

Les occultations d'aspect 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 volets pliants et les panneaux coulissants seront en métal laqué et choisis dans les coloris clairs des bâtiments historiques 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 historiques des bâtiments 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 filants ne sont pas autorisés. Une ou plusieurs lisses de main courante peuvent 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 d'au moins 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*, de structures légères de type verrière ou pergola, utiles aux nouvelles fonctionnalités des *toitures*, est possible dans la limite de 2,50 m de hauteur et avec un retrait d'au moins 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

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 historiques de la Cité Jardin.

Les passages sous porches existants sont à conserver et à ré-ouvrir quand ils ont été obstrués.

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.

8.2.2.6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 historiques 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 d'origine. En cas d'impossibilité, elles seront remplacées par des ouvrages d'aspect acier avec profils fins.

   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

Seules les persiennes métalliques sont autorisées.

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, dans le respect des principes de composition des *façades* originelles, de proportions des ouvertures et de traitement de la modénature.

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. Une attention particulière sera portée à la finesse des extrémités de dalle ou de voile, pour ne pas altérer la composition des *façades* par l'ajout d'ouvrages massifs.

Les *balcons* uniques parcourant un étage sur toute sa longueur sont interdits.

d. Socles

Les socles s'implanteront dans le prolongement des soubassements des immeubles, selon des textures et modénatures cohérentes.

8.2.2.7 Stationnement

L'ensemble des places de stationnement automobile doit être réalisé en infrastructure.

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 et couvert d'une structure légère à claire-voie non maçonnée.

Lorsqu'une *construction* comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la *SDP*C qu'elles occupent.

Destination	**Norme de stationnement automobile**	**Norme de stationnement deux-roues non motorisés**
Habitation	En cas de *construction* neuve, il est exigé : - 1 place de stationnement par logement - 0,5 place par logement pour les logements sociaux	En cas de *construction* neuve, il est exigé : - 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 60 m^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
Equipements 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 *SDP*C, le nombre de places est donné par la division par 25 m^2 de ces surfaces.

8.2.3 CHAPITRE 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

8.2.3.1 Pleine terre et espaces perméables

8.2.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'ilot devra comporter des *espaces verts de pleine terre* sur au moins 40 % de sa superficie.

8.2.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des dispositions différentes des dispositions générales 8.2.3.1.1 s'appliquent aux îlots suivants (îlots tels que définis sur le « plan des indices » de Châtenay-Malabry) :

L'îlot tel que défini sur le « plan des indices » de Châtenay-Malabry devra comporter des *espaces verts 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 règlementé.

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.

8.2.3.2 Plantations

Les projets doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des arbres de grand développement existants.

Tout arbre abattu devra être remplacé par un sujet de même développement.

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 m^2 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 assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

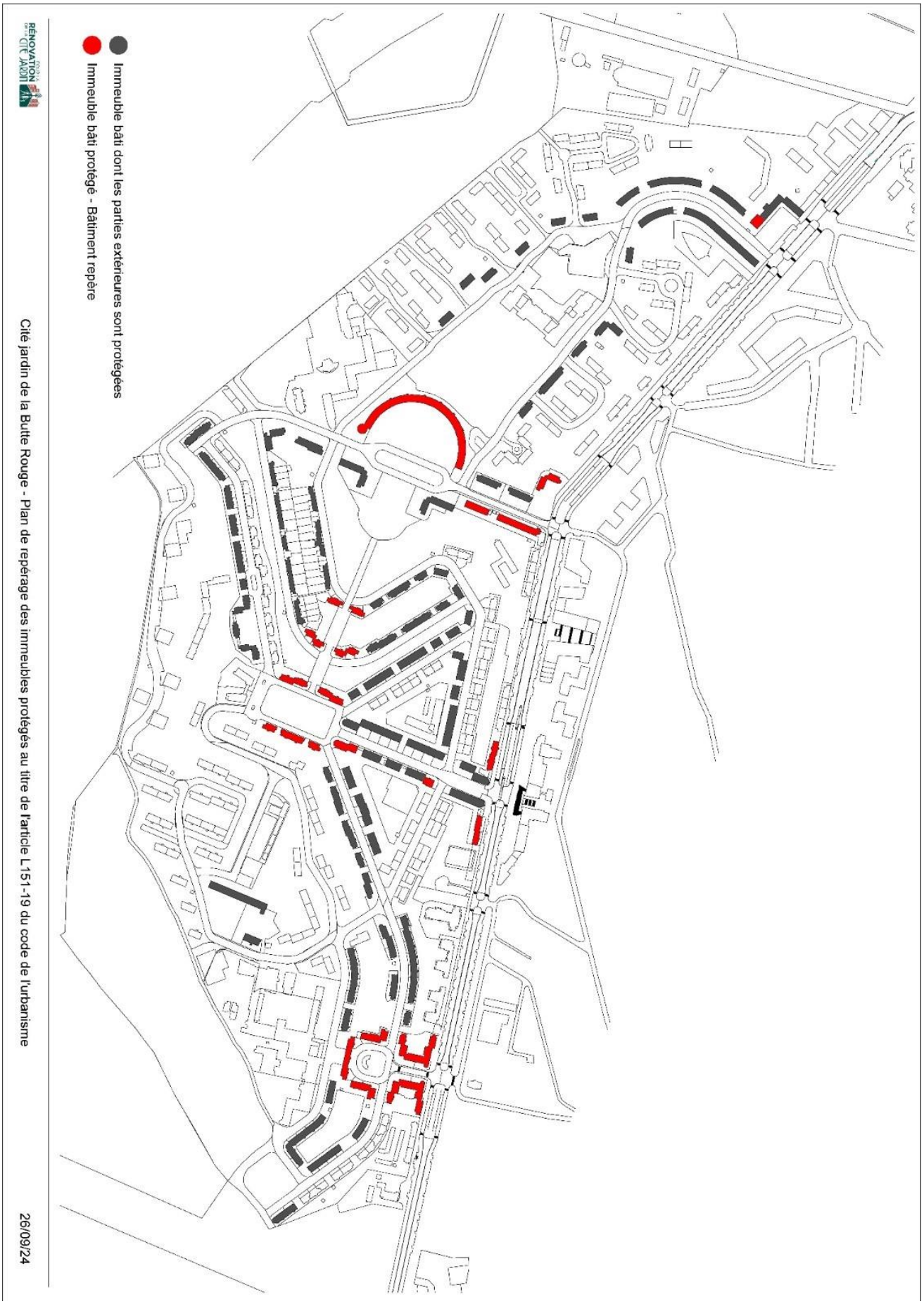
8.2.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES UNITES FONCIERES ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

8.2.4.1 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
Cité jardin de la Butte Rouge - Plan de repérage des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
26/09/24

8.3 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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent

8.3.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

8.3.1.1 – Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

Destinations	*Sous-destinations*		
HABITATION	Logement		Ces *sous-destinations* sont interdites sauf si les *constructions* sont liées aux *destinations* autorisées dans la zone.
	Hébergement		
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée, 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		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.

	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est autorisée, 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.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite sauf si elle est liée à une activité exercée sur le territoire dans la présente zone par une entreprise déjà implantée.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est autorisée.

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, de déchets, ainsi que la transformation des matériaux de récupération sauf pour les Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics 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 ;

- Les établissements classés soumis à autorisation, sauf si les mesures prises en matière de protection civile et d'hygiène sont compatibles avec le caractère de la zone, compte tenu notamment des aménagements et des dispositions prévus pour réduire risques et nuisances, et à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, d'explosion et les nuisances qui excéderaient celles découlant du type d'établissement admis dans la zone.

- L'*extension* et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, sauf si ceux-ci

n'apportent aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire. Le projet doit assurer une amélioration de l'aspect des *constructions existantes* à la date d'approbation du PLUI (11/12/2024) et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

- Les *exhaussements* et *affouillements* du sol sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.) ou s'ils sont rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

8.3.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

8.3.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

8.3.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

8.3.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 *voies* 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.

8.3.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

8.3.2.2.1 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- 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.

8.3.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* 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.

8.3.2.2.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.3.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même *unité foncière*

8.3.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.

- Pour toute *construction* non contigüe, la distance 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 entre celles-ci doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *façade* la plus haute.

8.3.2.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.3.2.4 - Emprise au sol des constructions

8.3.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Il n'est pas fixé de règle.

8.3.2.5 - Hauteurs maximales des *constructions*

8.3.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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*.

8.3.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

8.3.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

8.3.2.6.2 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.

8.3.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

8.3.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

8.3.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Le terrain devra comporter des espaces verts de pleine terre 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.

8.3.3.2 Espaces paysagers protégés

Sans objet.

8.3.3.3 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.
- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.3.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES UNITES FONCIERES ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

8.3.4.1 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.

8.3.4.2 – Règles relatives au stationnement

8.3.4.2.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 *SDP*C qu'elles occupent.

Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la *SDP*C, le nombre de places est donné par la division par 25 m^2 de ces surfaces.

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement	• 2 places par logement
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	50 % de la *SDP*C dont 80 % sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la *construction*
Restauration	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	70 % de la *SDP*C dont 80% sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la *construction*

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas et en tenant compte : • 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 Avec un minimum de 10 % de la *surface de plancher*.

8.3.4.2.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

Tout projet doit prévoir une aire de stationnement pour les vélos : 2 m^2 par 500 m^2 de *Surface de plancher* créée avec un minimum de 4 m^2.

8.4 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 11,5 ha. L'ensemble du site sera cédé à un opérateur afin qu'il réalise un ensemble immobilier en adéquation avec les objectifs de la Ville en termes de renouvellement urbain et de renforcement de la dynamique économique.

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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent

8.4.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

8.4.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES	Industrie		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est autorisée sauf pour les activités logistiques qui sont interdites.

SECTEURS, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est autorisée.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est autorisée.

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 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 *affouillement*s 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.

8.4.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

8.4.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

8.4.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

8.4.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

8.4.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives latérales* et de fond de terrain

8.4.2.2.1 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- Les *constructions* doivent être implantées **en *retrait*** des *limites séparatives latérales*.
- 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.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs balcons, le *retrait* est minoré de la profondeur des balcons.

8.4.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* DE FOND DE TERRAIN

- Les *constructions* doivent être implantées **en *retrait*** des *limites séparatives* de fond de terrain.
- 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.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs balcons, le *retrait* est minoré de la profondeur des balcons.

8.4.2.2.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et service public.

8.4.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

8.4.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües 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 mètres.

8.4.2.4 - Emprise au sol des constructions

8.4.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à **55 %** maximum de la superficie totale du terrain.

8.4.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

8.4.2.5 - Hauteurs maximales des *constructions*

8.4.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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, excepté les émergences prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des *constructions* ne pourra excéder un rez-de-chaussée surmonté de 5 niveaux (R+5), sans dépasser la côte NGF 133.
- Les émergences prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation 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.
- Dans les deux secteurs de la zone UPCm4, la hauteur des *constructions* est calculée hors ouvrages de faible emprise tels que les édicules techniques, garde-corps légers, souches de cheminées ou de ventilation.

8.4.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

8.4.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

8.4.2.6.2 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-voies, 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.

8.4.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

8.4.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

8.4.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

8.4.3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

8.4.3.3 – 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 m^2 de surface restant libre. Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur.

8.4.3.4 – 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*).

8.4.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

8.4.4.1 – 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.

8.4.4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

Non règlementé.

8.4.4.3 – Règles relatives aux *voies* créées

Non règlementé.

8.4.4.4 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.

8.4.4.5 Règles relatives au stationnement

8.4.4.5.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 m^2 de ces surfaces pour les voitures, 9 m^2 pour les deux-roues à moteur, 5 m^2 pour les vélos spéciaux, 3 m^2 pour les cycles.

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

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.

Cette règle ne s'applique pas aux *destinations* suivantes :

- commerces et activités de services,
- industrie,
- entrepôt.

Les emplacements destinés au stationnement non réalisés dans un volume construit ou en sous-sol devront :

- soit faire l'objet d'un traitement paysager arboré,
- soit être protégés par des ombrières végétalisées ou recouvertes de panneaux photovoltaïques,
- et devront être totalement perméables à 80% de leur *emprise au 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 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 Code de l'urbanisme, "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	• 1 place minimum par logement en accession libre • 0,5 place minimum par logement aidé • 1 m²/logement minimum pour les deux-roues
Hébergement	• 1 place minimum pour 3 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	• Une place de stationnement par tranche de 150 m² de *surface de plancher* pour toute surface supérieure ou égale à 200 m². • Les commerces de moins de 200 m² n'ont pas de stationnement à fournir. • 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.
Restauration	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
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	

Bureau	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de *SDP*C.
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*

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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	• Il n'est pas fixé de règle.

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.

8.4.4.5.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

Dispositions générales :

- L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Les espaces de stationnement extérieurs doivent être situés à moins de 50 mètres de l'entrée piétonne.
- 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 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.

Pour le calcul du nombre de stationnement, se référer aux dispositions générales à l'article 3.3.5.3.

9 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP (SECTEURS DE PROJET) DE CHATILLON

9.1 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 règlementation 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.

Le secteur des Arues présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Il est rappelé qu'il revient aux Maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des *constructions* à édifier.

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.

9.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

9.1.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est autorisée.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et Industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est autorisée.

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.

Occupations 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.

9.1.1.2 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.

9.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

9.1.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

9.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

9.1.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

- 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

9.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

9.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Dans le présent article, la hauteur est calculée à partir du *terrain naturel*.
- UPCh1a, UPCh1c, UPCh1d : l'implantation est règlementée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues.

9.1.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

Dans l'ensemble de la zone UPCh1 (à l'exception du sous-secteur UPCh1b) : L'implantation est règlementée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues.

Pour la zone UPCh1b uniquement :

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 8 m,
- La hauteur divisée par 2, lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, avec un minimum de 3 m.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs balcons, le *retrait* est minoré de la profondeur des balcons.

- Pour les parcelles situées en limite de la zone U1, l'implantation en *limite séparative latérale* est interdite.

9.1.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* DE FOND DE TERRAIN

Dans l'ensemble de la zone UPCh1 (à l'exception du sous-secteur UPCh1b) :

L'implantation est règlementée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues.

Pour le sous-secteur UPCh1b uniquement :

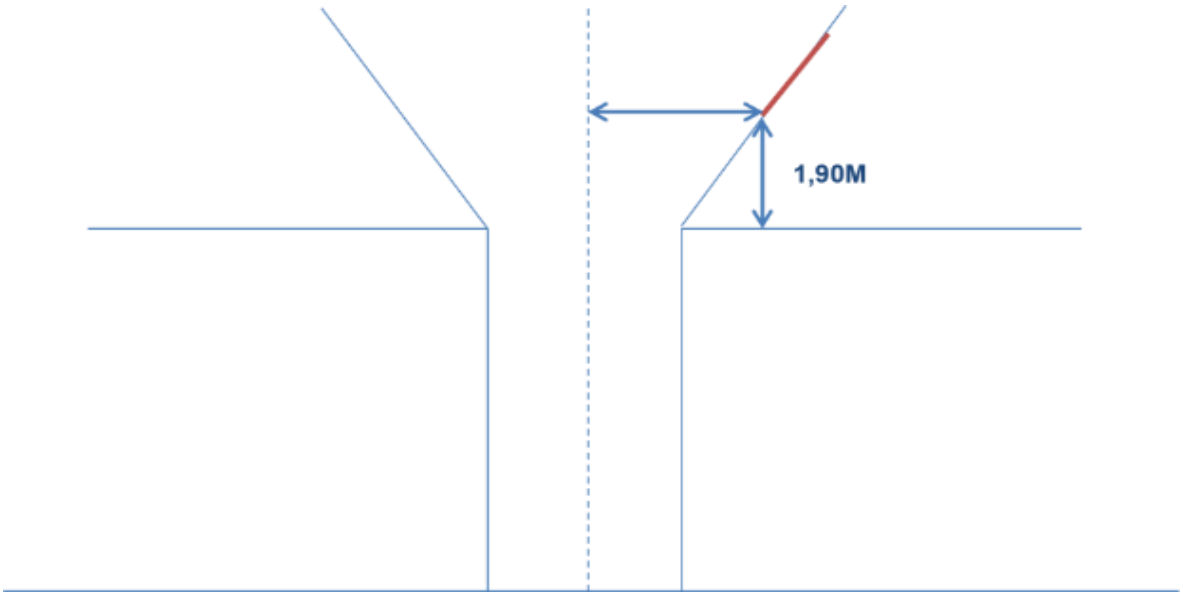
Les *constructions* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* de fond de terrain ou en *retrait*. En cas d'implantation en *retrait*, la distance de *retrait* « L » doit être au moins égale à :

- 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.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs balcons, le *retrait* est minoré de la profondeur des balcons.

- Pour les parcelles situées en limite de la zone U1, l'implantation en *limite séparative* de fond de terrain est interdite.

9.1.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 *baie*s 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.



9.1.2.3 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*.
- UPCh1a, UPCh1c : l'implantation est règlementée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues.
- UPCh1d : il n'est pas fixé de règle.
- UPCh1b : Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci doit être au moins égale à la hauteur de la *façade* la plus basse, avec un minimum de **8 mètres**.

9.1.2.4 Emprise au sol des constructions

- **UPCh1a, UPCh1c** : L'*emprise au sol* maximale est règlementée dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues.
- **UPCh1b, UPCh1d** : Il n'est pas fixé de règle.

9.1.2.5 Hauteurs maximales des *constructions*

- Dans le cas d'une *toiture-terrasse* 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*.

9.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

9.1.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 *voies* 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.

9.1.2.6 Qualités urbaines et architecturales

9.1.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- UPCh1a, UPCh1c : 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.

9.1.2.6.2 ASPECT EXTERIEUR DES *CONSTRUCTIONS*

Les dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des *constructions* pour la ville de Châtillon (article 3.5.5 du règlement écrit) ne s'appliquent pas dans la zone UPCh1.

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.

- 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 faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin d'éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

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 :

- Dans la zone UPCh1, les dispositions sur les clôtures de l'article 3.4.5.2 ne s'applique pas.
- 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 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.

9.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

9.1.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

9.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les projets de *construction* doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale 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, ...).

9.1.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 se rapporter au lexique du PLUi.

- La part minimale de l'*unité foncière* qui 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 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 :**

  - Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m^2, il est exigé :
    ✓ 1 *arbre de grand développement* par tranche complète de 100 m^2.

  - Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 199 m^2, 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 99m^2 ^{2}, il est exigé :
    ✓ 1 *arbre de moyen développement*,
    ✓ ou 2 *arbustes*

  - Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50 m^2, il est exigé :
    ✓ 1 *arbuste*

- Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

9.1.3.2 – Performance énergétique et environnementale

Au regard du site et des possibilités offertes, pour tout projet, il est recommandé de :

- 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-terrasses* 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 *recul*er 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 telles 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*.

9.1.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

9.1.4.1 – 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.).

9.1.4.2 – 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.

9.1.4.3 – 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.

9.1.4.4 – 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.

9.1.4.5 - 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.

9.1.4.6 – 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*

9.1.4.6.1 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.

9.1.4.6.2 LOCALISATION ET ACCESSIBILITE 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.

9.1.4.6.3 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.

9.1.4.7 – 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.

9.1.4.7.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

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	• UPCh1a, UPCh1b, UPCh1c : 0,5 place par logement • UPCh1d : o 1 place par logement o 1 place par 100 m² de *SDP* pour les *constructions* à vocation d'hébergement. o 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	• Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la *construction*.
Restauration	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	• Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la *construction*.
Hotels	• 1 place pour 100 m² de *surface de plancher*.
Autres hébergements touristiques	

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• 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*. • 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	• 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*.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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.

9.1.4.7.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

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 secondaire et tertiaire	Industrie	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
	Bureau	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, avec un minimum de 1 place pour 100m² de *surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des usagers du service public 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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%.

9.2 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.

9.2.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

9.2.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est interdite.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est autorisée
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est autorisée
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée à condition que la *surface de plancher* des *constructions* soit limitée à 2000m². Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée

	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 et au fonctionnement des projets de transports collectifs, dont leurs gares.
- 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.

9.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

9.2.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

9.2.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques* existantes ou à créer est libre.

9.2.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

9.2.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *limites séparatives* est libre.

9.2.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

9.2.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain est libre.

9.2.2.4 - Emprise au sol des constructions

9.2.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Il n'est pas fixé de règle.

9.2.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

9.2.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Il n'est pas fixé de règle.

9.2.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

9.2.2.6.1 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.

9.2.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

9.2.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

9.2.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

Il n'est pas fixé de règle.

9.2.3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

9.2.3.3 – Plantations

Sans objet.

9.2.3.4 – Performance énergétique et environnementale

Voir les dispositions générales.

9.2.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

9.2.4.1 – Règles relatives au stationnement

Pour les véhicules motorisés, il n'est pas fixé de règle, sauf pour les *constructions* à *destination* de bureaux, pour lesquelles il ne pourra être construit plus de 1 place pour 60m^2 de *surface de plancher* à moins de 500m d'une gare.

Pour les vélos, il n'est pas fixé de règle, sauf :

- Pour les *constructions* à *destination* de bureaux, pour lesquelles il sera prévu 1,5 m^2 de stationnement vélos par 100m^2 de *surface de plancher* ;
- Pour les *constructions* à *destination* d'habitation, pour lesquelles il sera prévu a minima 0.75 m^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas ;
- Pour les *constructions* à *destination* d'activité, de commerces de plus de 500 m^2 de *surface de plancher*, d'industries et d'équipements publics , pour lesquelles il est prévu a minima 1 place pour 10 employés.

10 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP (SECTEURS DE PROJET) DE CLAMART

10.1 ZONE UPCl1 : Le Nôtre

Description de la zone :

La zone UPCl1 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

*Baie*s destinées à l'éclairement des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs *baie*s, 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 12m^2, et les pièces de travail, de bureaux et d'activités (industrielles ou commerciales).

BAIE SECONDAIRE

*Baie*s destinées à l'éclairement des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des *baie*s 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 12m^2, 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.

10.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

10.1.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée à condition qu'elle ne génère aucune nuisance. Dans les autres cas cette *sous-destination* est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est autorisée.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est autorisée.

Autres occupations 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*.

Occupations 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.

10.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

10.1.2.1 Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

10.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

10.1.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

10.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

10.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit ne sont pas considérées comme des *baie*s.

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 *baie*s
- Le *retrait* est obligatoire en cas de *façade* comportant des *baie*s.

10.1.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* 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*

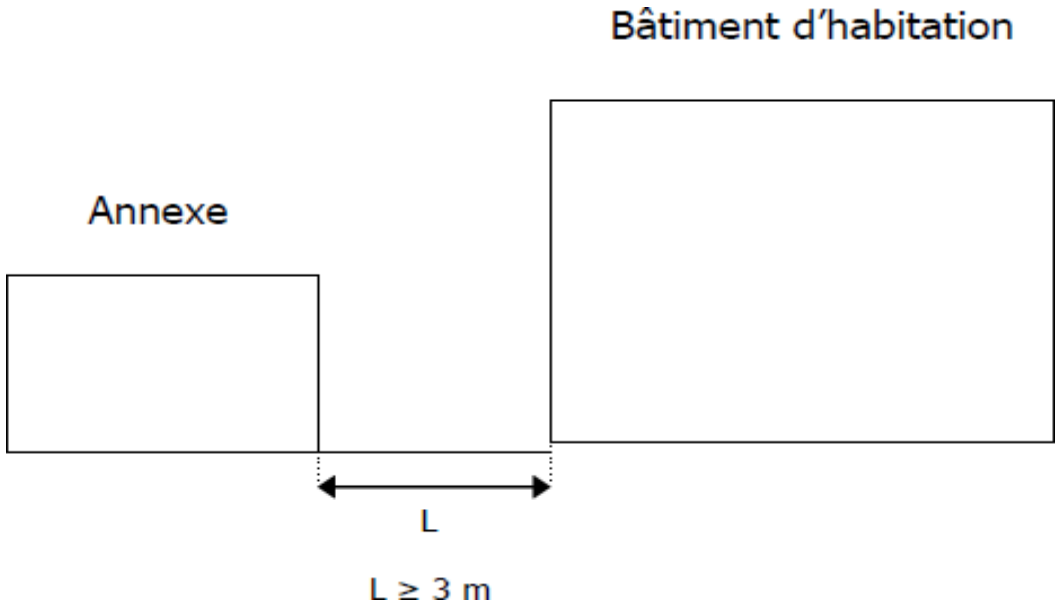
- Toutefois, une implantation sur la ou les *limites séparatives* est autorisée pour masquer les *héberges* voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou d'une annexe à l'habitation dont la *hauteur*, dans les deux cas visés, ne doit pas excéder 5.50 mètres au niveau de la dalle du plancher en cas de *toiture-terrasse* (hors *attique*) ou à l'*égout du toit* et dont l'emprise n'excède pas 15m^2.

10.1.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les bâtiments peuvent être :

- Contigus.
- Non contigus à condition que :
  - Que la distance séparant la *façade* d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égale 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*.



10.1.2.4 Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

10.1.2.5 - Hauteurs maximales des *constructions*

10.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

10.1.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

10.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

10.1.2.6.1 ASPECT EXTERIEUR DES *CONSTRUCTIONS*

Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé où 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 desdites *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-voies 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.

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.

10.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

10.1.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

10.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

10.1.3.2 – Plantations

- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m^2 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 les plans de zonage 6.1 et 6.7.b.

10.1.3.3 – Performance énergétique et environnementale

10.1.3.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- 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.

10.1.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

10.1.4.1 – 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.

10.1.4.2 – 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 1000m^2 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.

10.1.4.3 – 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.

10.1.4.4 – 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 débourbage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

10.1.4.5 – 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.

10.1.4.6 – 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.

10.1.4.7 – Règles relatives au stationnement

10.1.4.7.1 MODALITES DE REALISATION

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.

10.1.4.7.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES :

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 Hébergement	• 1 place par logement et 2 places pour tout logement ≥ 75m² *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
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 Cinéma	• *Surface de plancher* inférieure ou égale à 2000 m² : ○ 1 place pour 100m² de la *surface de plancher* avec un minimum de deux places par commerces • *Surface de plancher* supérieure à 2000 m² ○ 10 places pour 100 m² de la *surface de plancher* pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur ○ 1 aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente
Hôtels Autres hébergements touristiques	• 1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• 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 m² de *surface de plancher*
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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.

10.1.4.7.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

10.1.4.7.4 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Dispositions générales :

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement	• Pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 1,5 m^2 par logement, avec une superficie minimale de 3 m^2 pour l'opération d'ensemble. • Pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 3m^2 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 où 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	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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

10.2 ZONE UPCl2 : Chaumière

Description de la zone :

La zone UPCl2 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

*Baie*s destinées à l'éclairement des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs *baie*s, 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 12m^2, et les pièces de travail, de bureaux et d'activités (industrielles ou commerciales).

BAIE SECONDAIRE

*Baie*s destinées à l'éclairement des pièces secondaires ou principales possédant aussi une ou des *baie*s 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 12m^2, cabinet d'aisance, buanderie, débarras, dégagement, escalier, lingerie…

10.2.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

10.2.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est autorisée.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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.

10.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

10.2.2.1 - 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.

10.2.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

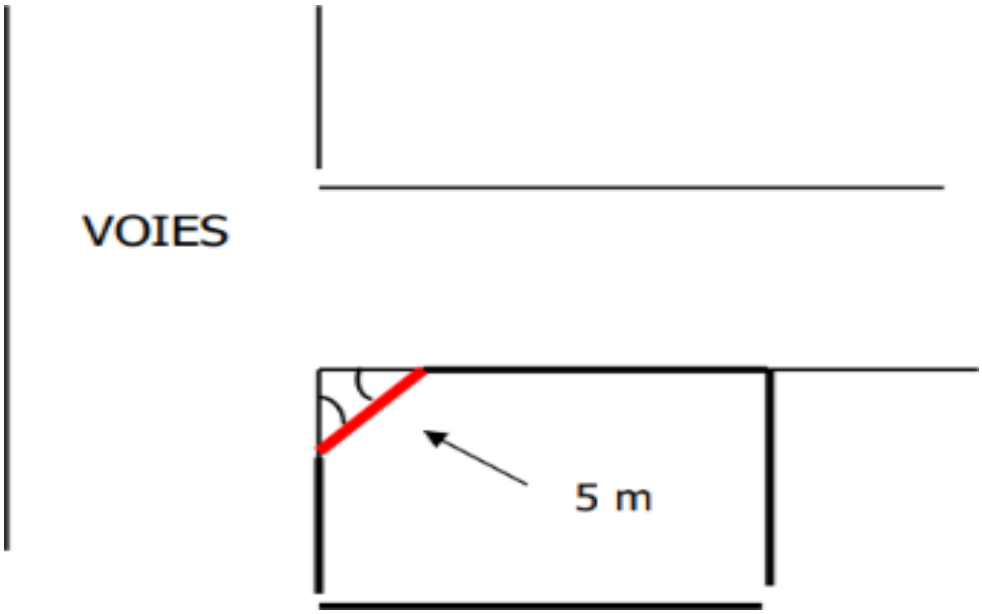
- Des implantations différentes peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :
  - Prise en compte de l'implantation, de la volumétrie des *constructions* et de la morphologie urbaine environnante afin que le projet s'insère sans rompre l'harmonie des lieux, d'un front bâti constitué, d'une 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 *alignement*s des *voies* adjacentes.

10.2.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

10.2.2.2 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 *baie*s.

10.2.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 *baie*s. Le *retrait* est obligatoire en cas de *façade* comportant des *baie*s.

10.2.2.2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES

  - 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.

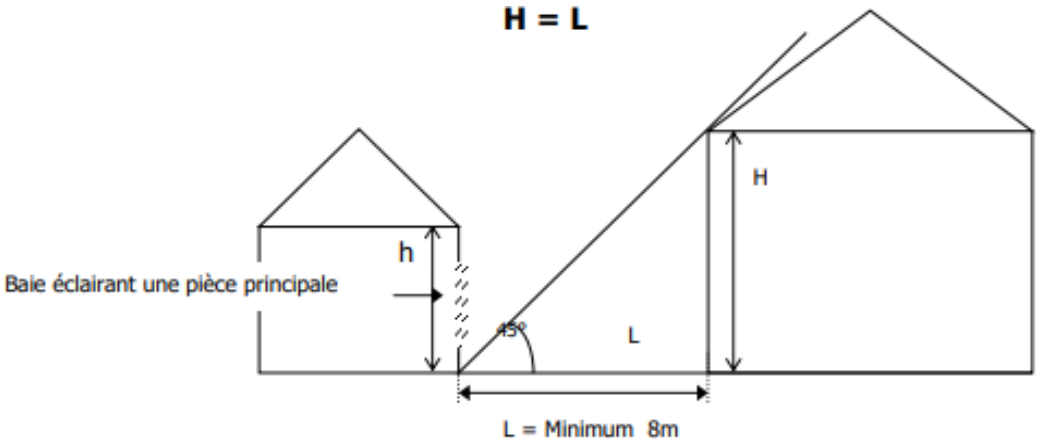
- Cas particulier :
  - Pour permettre d'harmoniser les *façades*, celle-ci pourra être implantée sur la *limite séparative latérale* pour masquer le pignon de l'immeuble contigu.

10.2.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

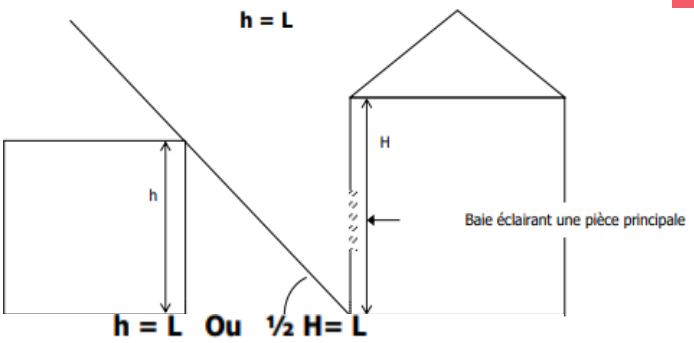
Les bâtiments peuvent être :

- Contigus
- Non contigus à condition :
  - Que la distance séparant la *façade* d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égale à :
    - la *hauteur* de la *façade* la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, si la *façade*

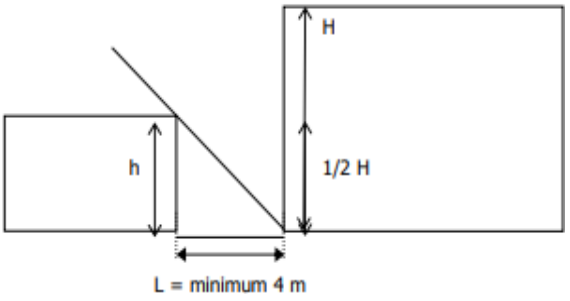
la plus basse comporte des baies principales et secondaires éclairant des pièces principales ;



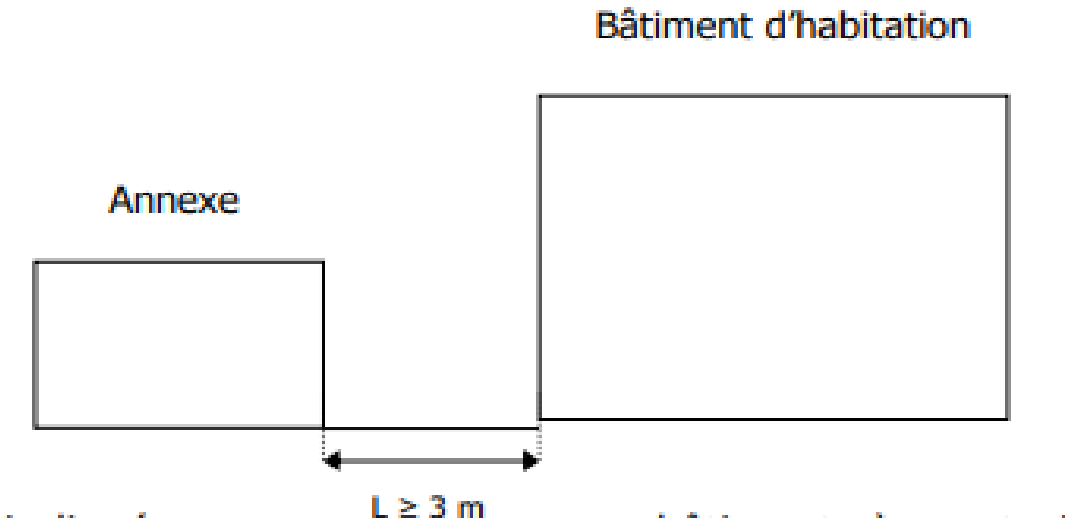
- la *hauteur* de la *façade* la plus basse, avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière ne comporte pas de *baies* éclairant des pièces principales et que la *façade* la plus haute en comporte



- 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.



- Les distances entre constructions sus-indiquées 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*.

10.2.2.4 - Emprise au sol des constructions

L'*emprise au sol* des *constructions* résulte des dispositions graphiques figurant au plan masse.

10.2.2.5 - Hauteurs maximales des *constructions*

10.2.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

10.2.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Rappel de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé où 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 desdites *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 *baie*s 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 apparaitre 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-voies 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.

10.2.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

10.2.3.1 – 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.

10.2.3.2 – Plantations

- Un minimum d'un arbre par tranche de 100 m^2 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 m^2.
- 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.

10.2.3.3 – 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.

10.2.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

10.2.4.1 – 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 m^2 seront créées, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.
- Les *accès* devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

10.2.4.2 – 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 débourbage.
- Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

10.2.4.3 – 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 d'Enedis, 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.

10.2.4.4 – Règles relatives au stationnement

10.2.4.4.1 MODALITES DE REALISATION

- 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.

10.2.4.4.2 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***
Habitation	1 place par logement et 2 places pour tout logement ≥ 75m² 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.	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. 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.
Commerces et artisanat	<u>Surface de plancher ≤ 2 000 m²</u> 1 place pour 100 m² de la surface de plancher avec un minimum de deux places par commerces - 1 aire de livraison pour 1 000 m² de surface de vente <u>Surface de plancher > 2 000 m²</u> - 1 place pour 100 m² de la surface de plancher - 10 places pour 100 m² 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 m² de surface de vente	2 roues non motorisés surface > à 500 m² de surface de plancher : a minima 1,5 m² pour 500m².

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.

10.2.4.4.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

10.3 ZONE UPCl3 : Panorama 1

Description de la zone :

La zone UPCl3 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 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

*Baie*s destinées à l'éclairement des pièces principales. Lorsqu'une pièce principale possède plusieurs *baie*s, 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 12m^2, et les pièces de travail, de bureaux et d'activités (industrielles ou commerciales).

BAIE SECONDAIRE

*Baie*s destinées à l'éclairement des pièces secondaires ou principales possédant aussi une oudes *baie*s 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 12m^2, 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.

10.3.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

10.3.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée à condition qu'elle ne génère pas de nuisances et de pollutions la rendant incompatible avec la vocation de la zone. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres héberge ments touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est autorisée.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de		Cette *sous-destination* est autorisée.

	santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est autorisée.

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.

10.3.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

10.3.2.1 Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

10.3.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

10.3.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

10.3.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

10.3.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : les ouvertures répondant aux conditions posées par la définition des ouvertures de toit en annexe du règlement ne sont pas considérées comme des *baie*s.

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 *baie*s
- Le *retrait* est obligatoire en cas de *façade* comportant des *baie*s.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques en lien avec le service de distribution de l'eau potable.

10.3.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* 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*

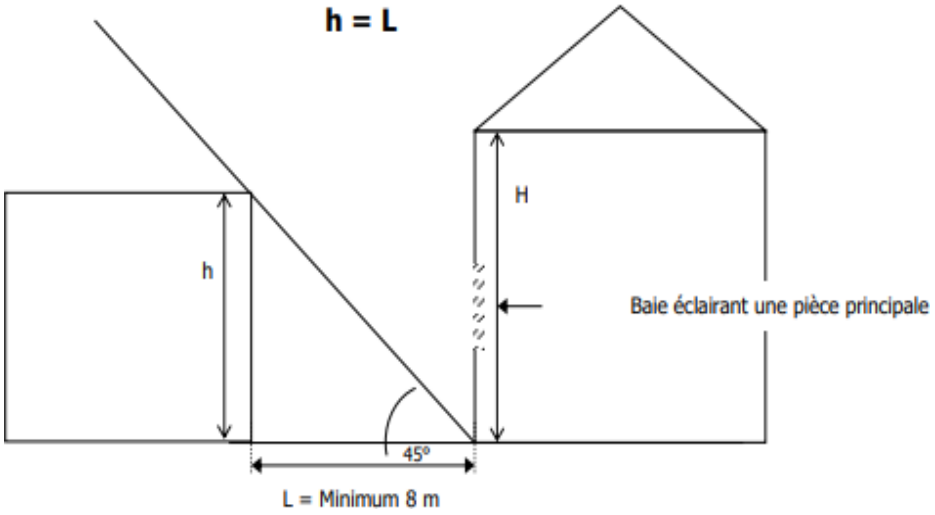
- Toutefois, une implantation sur la ou les *limites séparatives* est autorisée pour masquer les *héberges* voisines ou pour permettre l'édification d'un bâtiment ou d'une annexe à l'habitation dont la hauteur, dans les deux cas visés, ne doit pas excéder 5.50 mètres au niveau de la dalle du plancher en cas de *toiture-terrasse* (hors *attique*) ou à l'*égout du toit* et dont l'emprise n'excède pas 15m^2.

- Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques en lien avec le service de distribution de l'eau potable.

10.3.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les bâtiments peuvent être :

- Contigus.
- Non contigus à condition que :
  - la distance séparant la *façade* d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égale 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*.

Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques en lien avec le service de distribution de l'eau potable.

10.3.2.4 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

10.3.2.5 - Hauteurs maximales des *constructions*

10.3.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

10.3.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.
- Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

10.3.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

10.3.2.6.1 ASPECT EXTERIEUR DES *CONSTRUCTIONS*

Article R.111-27 du Code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé où 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 desdites *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 :

- A l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquels la règle pourra être adaptée en fonction des règlements supérieurs ou d'exigences de sureté (plan Vigipirate, secret défense, prescriptions de l'ARS…), 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.

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.

10.3.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

10.3.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

10.3.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 Equipements d'Intérêt Collectif et Services Publics.

10.3.3.2 – Plantations

- Un minimum d'un arbre par tranche de 200 m^2 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

10.3.3.3 – Performance énergétique et environnementale

10.3.3.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- 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.

10.3.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

10.3.4.1 – 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.

10.3.4.2 – 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 1000m^2 seront créées, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département. Les *accès* devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

10.3.4.3 – 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.

10.3.4.4 – 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 débourbage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

10.3.4.5 – 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.

10.3.4.6 – 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.

10.3.4.7 – Règles relatives au stationnement

10.3.4.7.1 MODALITES DE REALISATION

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 Equipements d'Intérêt Collectif et 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.

10.3.4.7.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES

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 Hébergement	• 1 place par logement et 2 places pour tout logement ≥ 75m² *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
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros	• *Surface de plancher* inférieure ou égale à 2000 m² : ○ 1 place pour 100m² de la *surface de plancher* avec un minimum de deux places par commerces • *Surface de plancher* supérieure à 2000 m² ○ 10 places pour 100 m² de la *surface de plancher* pour les commerces de réparation, de vente ou d'entretien de véhicules à moteur
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma	• 1 aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente
Hôtels Autres hébergements touristiques	• 1 place pour 5 chambres + 1 emplacement de car pour 50 chambres.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• 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 m² de *surface de plancher*

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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.

10.3.4.7.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

10.3.4.7.4 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

Dispositions générales :

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement Hébergement	• Pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 1,5 m^2 par logement, avec une superficie minimale de 3 m^2 pour l'opération d'ensemble. • Pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation, l'espace possède une superficie de 3m^2 par place et 1 place pour 5 logements.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail Restauration Commerce de gros	Pour une surface supérieure à 500m^2 *SDP* : a minima 1,5m^2 pour 500m^2.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma	
Hotels Autres hébergements touristiques	Non réglementé
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	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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

10.4 ZONE UPCl4 : Hunebelle

Description de la zone :

La zone UPCl4 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.

10.4.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

10.4.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est interdite.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est interdite.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.

SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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.

10.4.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

10.4.2.1 Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

10.4.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

10.4.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

10.4.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

10.4.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les *constructions* peuvent être implantées soit sur *limites séparatives* soit en *retrait* 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.

10.4.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Il n'est pas fixé de règle.

10.4.2.4 - Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

10.4.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

10.4.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

La *hauteur* maximale des nouvelles *constructions* ne dépassera pas la *hauteur* maximale des *constructions existantes*.

10.4.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

Il n'est pas fixé de règle.

10.4.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

10.4.3.1 Pleine terre et espaces perméables

Il n'est pas fixé de règle.

10.4.3.2 Plantations

Il n'est pas fixé de règle.

10.4.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

10.4.4.1 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 1000m^2 seront créées, de manière privilégiée hors du domaine routier du Département.

Les *accès* devront être préférentiellement situés hors du stationnement public et des plantations d'arbres.

10.4.4.2 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 débourbage. Le filtrage doit répondre aux normes sanitaires en vigueur.
- Le débit de fuite admissible est fixé à 2 litres par seconde et par hectare.

10.4.4.3 – 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.

10.4.4.4 – 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.

10.4.4.5 – Règles relatives au stationnement

10.4.4.5.1 MODALITES DE REALISATION

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*.

10.4.4.5.2 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.

10.4.4.5.3 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'entraine la *construction* nouvelle.

10.4.4.5.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

10.5 ZONE UPCL5a « Entrée de ville avenue Général de Gaulle »

Description de la zone :

La zone UPCL5a 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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

10.5.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

10.5.1.1 *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est interdite.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est interdite.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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.

10.5.1.2 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.

10.5.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

10.5.2.1 Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

10.5.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

10.5.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

10.5.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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).

10.5.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

10.5.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas règlementée.

10.5.2.4 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).

10.5.2.5 Hauteurs maximales des constructions

10.5.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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).

10.5.2.6 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.

10.5.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

10.5.3.1 Pleine terre et espaces perméables

10.5.3.1.1 ESPACES DE PLEINE TERRE

- Une part de **15 %** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

10.5.3.2 Plantations

10.5.3.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche complète de 100 m^2.

- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, 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 99m^2, il est exigé :
  - ✓ 1 *arbre de moyen développement*,
  - ✓ ou 2 *arbustes*

- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50 m^2, 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 assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

10.5.3.3 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.

10.6 ZONE UPCl5b « 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.

10.6.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

10.6.1.1 *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est interdite.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est interdite.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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.

<u>Occupation et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :</u>

- 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
  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.

10.6.1.2 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.

10.6.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

10.6.2.1 Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

10.6.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

10.6.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

10.6.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

10.6.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

10.6.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain n'est pas règlementée.

10.6.2.4 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 .

10.6.2.5 Hauteurs maximales des constructions

10.6.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les *hauteurs* maximales des *constructions* sont définies par le 6.7.e Secteur de plan masse : Entrée de ville Bretelle sud

10.6.2.6 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.

10.6.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

10.6.3.1 Pleine terre et espaces perméables

10.6.3.1.1 ESPACES DE PLEINE TERRE

- Une part de **15 %** minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.

10.6.3.2 Plantations

10.6.3.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche complète de 100 m^2.

- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, 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 99m^2, il est exigé :
  - ✓ 1 *arbre de moyen développement*,
  - ✓ ou 2 *arbustes*

- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50 m^2, 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 assuré sur le terrain pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

10.6.3.3 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 :
  - Une performance énergétique ;
  - Un impact environnemental positif ;
  - Une pérennité de la solution retenue.

11 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP (SECTEURS DE PROJET) DE FONTENAY-AUX-ROSES

11.1 ZONE UPFar1 : Les Paradis

Description de la zone :

La zone UPFar1 correspond au secteur de renouvellement urbain du quartier de grands ensembles Les 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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

11.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

11.1.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite sauf si les *constructions* sont nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et services publics.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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.

11.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

11.1.2.1 Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

11.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 *recul*ement 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.

11.1.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 *alignement*s 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*.

11.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

11.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

11.1.2.2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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*.

11.1.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

11.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

11.1.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

11.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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*.

11.1.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

11.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

11.1.2.6.1 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 pente*s : 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.

11.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

11.1.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

11.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **20%** minimum de la surface de l'*unité foncière* doivent être traités en pleine terre.

11.1.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- En cas de nouveaux travaux sur des *constructions existantes*, édifiées de façon régulière et avant la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), 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.

11.1.3.2 – 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 terrains.

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.

11.1.3.3 – Performance énergétique et environnementale

11.1.3.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Les nouvelles *constructions* supérieures à 1 000m^2 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.

11.1.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

11.1.4.1 – 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 *recul*ement 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*.

11.1.4.2 – Conditions de bonne desserte par les services publics de collecte des déchets

Toute *construction* supérieure à 200m^2 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 1m^2 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.

11.1.4.3 – 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.

11.1.4.4 – 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.

11.1.4.5 – 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.

11.1.4.6 – Règles relatives au stationnement

11.1.4.6.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dispositions générales :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations, doit être assuré 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 déterminé 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	Logement :
	• Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :
	  ○ 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 :
	  ○ 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
	
	Logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat :
	• Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :
	  ○ Il ne peut être exigé plus de 0,5 place de stationnement par logement
	• Au-delà de ce périmètre, pour les *constructions* nouvelles :
	  ○ Il ne peut être exigé plus de 1 place de stationnement par logement

Hébergement	• 1 place pour 5 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	• 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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hôtels	• 1 place pour 2 chambres.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	

Bureau	• Dans un périmètre de 500 m autour d'une station de transport public guidé ou d'un transport collectif en site propre :
	  ○ 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	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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

11.1.4.6.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

Dispositions générales :

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement	Deux roues non motorisées et poussettes : • Pour les bâtiments à usage principal d'habitation comportant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m^2 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 3 m^2 pour l'ensemble de l'opération. Deux roues motorisées : • Pour les bâtiments à usage principal d'habitation comportant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,5m^2 par logement.
Hébergement	Deux roues non motorisées : • Pour les bâtiments à usage principal d'habitation comportant au moins deux logements, l'espace possède une superficie de 0,75 m^2 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 3 m^2 pour l'ensemble de l'opération.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	Deux roues non motorisées : • Pour les *constructions* comprenant une *surface de plancher* supérieure à 1000 m^2, il est exigé une place pour 10 employés ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins
Restauration	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Cinéma	
Hotels	• Non règlementé.
Autres hébergements touristiques	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	Deux roues non motorisées : • L'espace deux roues devra comporter une superficie de 1.5 m^2 pour 100 m^2 de *surface de plancher*.
Entrepôt	

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Pour le stationnement des deux-roues non motorisées au sein des établissements scolaires : • 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. 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 Pour les autres *sous-destinations* : non règlementé

11.1.4.6.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 m^2 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 m^2 à compter de la date d'approbation du PLUi (11/12/2024).
- 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.

11.2 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'éclairement 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 *balcon*s, les loggias, les terrasses de plus de 0,60m 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.

11.2.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

11.2.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est interdite.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée à condition d'être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage. Dans les autres cas cette *sous-destination* est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée à condition d'être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage. Dans les autres cas cette *sous-destination* est interdite.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée à condition d'être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage. Dans les autres cas cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée à condition d'être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage. Dans les autres cas cette *sous-destination* est interdite.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et Industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 m^2 de *surface de plancher* ou la création de plus de 15 logements, destiné à des logements de type T4 et plus.

11.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

11.2.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

11.2.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

11.2.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

11.2.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

11.2.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baie*s est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

11.2.2.2.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- 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.

11.2.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* 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.

11.2.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

11.2.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, la distance 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 entre celles-ci 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 distance entre deux constructions sur un même terrain :
    - Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les sous

destinations lieux de culte et autres équipements recevant du public ;

11.2.2.4 - Emprise au sol des constructions

11.2.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à **40 %** maximum de la superficie totale du terrain

11.2.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

11.2.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

11.2.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La *hauteur* des *constructions* est limitée à **21 mètres** à l'*acrotère*.

11.2.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Sur les zones repérées au plan de zonage, un dépassement exceptionnel par zone est autorisé jusqu'à 26 mètres et 40% de la *toiture*.

11.2.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

11.2.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

11.2.2.6.2 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*.

11.2.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

11.2.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

11.2.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

11.2.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

11.2.3.2 – 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 m^2 de surface restante libre. Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur.

11.2.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

11.2.4.1 – 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.

11.2.4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

Non réglementé.

11.2.4.3 – Règles relatives aux *voies* créées

Non réglementé.

11.2.4.4 – Règles relatives au stationnement

11.2.4.4.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 *SDP*C qu'elles occupent.

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement	• 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	• 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 *SDP*C • 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 *SDP*C, sans pouvoir dépasser 1 place pour 10 m² *SDP*C.
Restauration	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de *SDP*C • 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
Hotels	

Autres hébergements touristiques	publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• 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	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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

11.2.4.4.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

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, avec un minimum de 1,5 m² pour 100 m² de *surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.

	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des usagers du service public 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Équipement s sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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).

11.3 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'éclairement 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 0,60m 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.

11.3.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

11.3.1.1 *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.

COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est interdite, sauf le long des linéaires actifs identifiés sur le plan de zonage.
	Restauration		Cette *sous-destination* est interdite, sauf le long des linéaires actifs identifiés sur le plan de zonage.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est interdite, sauf le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et Industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 *affouillement*s 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.

11.3.1.2 – 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.

11.3.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

11.3.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

11.3.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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*.

11.3.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

11.3.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

11.3.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baie*s est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

11.3.2.2.2 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- 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.

11.3.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORTS AUX *LIMITES SEPARATIVES* 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.

11.3.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

11.3.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

11.3.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, la distance 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 entre celles-ci 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 distance entre deux constructions sur un même terrain :
  - Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics hormis pour les sous *destinations* lieux de culte et autres équipements recevant du public.

11.3.2.4 - Emprise au sol des constructions

11.3.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 60 % maximum de la superficie totale du terrain

11.3.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

11.3.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

11.3.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La *hauteur* des *constructions* est limitée à 22 mètres à l'*acrotère*

11.3.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

11.3.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

11.3.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

11.3.2.6.2 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.

11.3.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

11.3.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

11.3.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Le terrain du projet devra être traité, pour 16% de sa superficie, en espace de pleine terre.

11.3.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

11.3.3.2 – 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 m^2 de surface restante libre. Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur.

11.3.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

11.3.4.1 – 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.

11.3.4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

Non réglementé.

11.3.4.3 – Règles relatives aux *voies* créées

Non réglementé.

11.3.4.4 – Règles relatives au stationnement

11.3.4.4.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 relatives à l'*emprise au sol*.
- Les parkings silos sont autorisés.

Destinations*/sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement	• 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	• 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 où s'effectue l'accueil d'une clientèle	• 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	• 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	Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF, et en tenant compte : • 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

11.3.4.4.2 DISPOSITIONS POUR LES VELOS

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 1,5m^2 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 secondaire et tertiaire	Bureau	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment, avec un minimum de 1,5 m^2 pour 100 m^2 de *surface de plancher*
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	15% de l'effectif total des usagers du service public 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 règlementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif règlementaire 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)

12 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP (SECTEURS DE PROJET) DU PLESSIS-ROBINSON

12.1 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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

12.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

12.1.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 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.

Occupations 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 m^2 par jardin.

12.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

12.1.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

12.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

12.1.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **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.

12.1.2.1.3 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*.

12.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

12.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

12.1.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- Si la *façade*, ou la partie de *façade*, comporte des *baie*s, 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 *baie*s, 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 *baie*s, 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 *baie*s, les *constructions* pourront être implantées en *limite séparative* ou en *retrait* de 3 mètres minimum.

12.1.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* DE FOND DE TERRAIN

- Les règles d'implantation sur *limites séparatives latérales* s'appliquent.

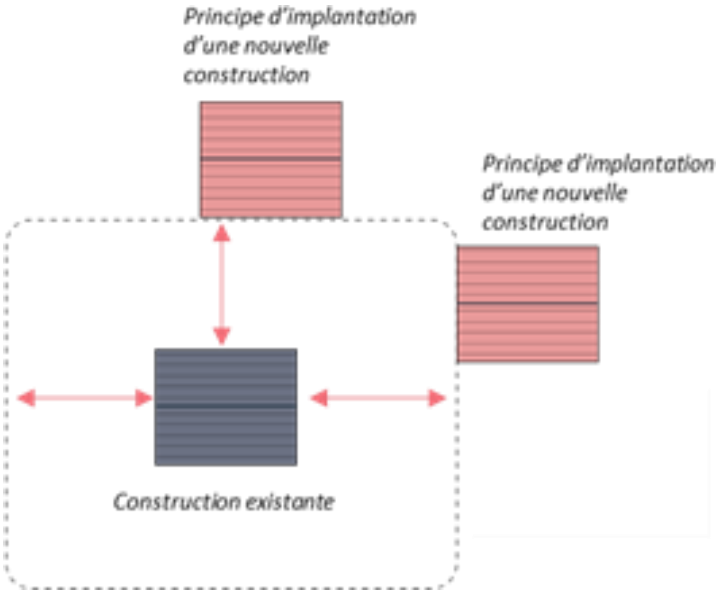
12.1.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 autorisé 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.

12.1.2.3 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** 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 entre celles-ci 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 les deux *façades* ne comportent **pas de *baies***.

Il n'est pas fixé de règle de distance entre deux constructions sur un même terrain :

- 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*** ;

12.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

12.1.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

12.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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*

12.1.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). 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.

12.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

12.1.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **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.

12.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

12.1.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

12.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie de la **marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum 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 traitées en *espaces 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)*

12.1.3.2 – 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 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2.

- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, 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 100m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de moyen développement*,
  - ou 2 *arbustes*

- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m^2, 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 assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

12.1.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Les règles suivantes se substituent aux dispositions générales.

12.1.4.1 Stationnement

12.1.4.1.1 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

- 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.
- 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.
- 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 m^2 de ces surfaces.
- Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle :
  - Dimensions des places :
    - Longueur utile : 5 m
    - Largeur utile :
      - 2,40 m pour les emplacements
      - 2,70 m pour les garages et box
      - 3,30 m pour les emplacements handicapés
  - Dégagement utile minimum : 5,50 m

  Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.
  - Rampes d'*accès* :
    - Sens unique : 3,50 m
    - Sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
    - Double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
    - Pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.
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 Code de l'urbanisme, "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 et peuvent être comptabilisées à condition qu'il y est une place directement accessible par logement.

Mode de calcul des places de stationnement :

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.

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	**Il est exigé :** • **1 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement**	Il est exigé : • **1,5 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires il est exigé 1 place minimum par logement.**
	Hébergement	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 10 chambres	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 6 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement par tranche de 150 m² de *surface de plancher* d'un seul tenant pour toute surface supérieure ou égale à 200 m². Les commerces de moins de 200 m² n'ont pas de stationnement à fournir. 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. Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions* et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.	
	Restauration		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	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	Bureau	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 60m²** de *surface de plancher*	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 50 m²** de *surface de plancher*
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 règlementé

12.1.4.1.2 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VELOS

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 stationnement des vélos peut être réalisé en 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 m^2 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-dessous 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	Bureau	1,5 m^2 pour 70 m^2 de *surface de plancher*
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
	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

**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.*

12.1.4.2 Conditions de 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.

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.

12.2 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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

12.2.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

12.2.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les *affouillement*s 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.

Occupations 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 m^2 par jardin.

12.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

12.2.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

12.2.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

12.2.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **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.

12.2.2.1.3 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*.

12.2.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

12.2.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baie*s est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

12.2.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

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 *baie*s, 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 *baie*s, 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 *baie*s, 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.

12.2.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* 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 des *baie*s, 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.

12.2.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

12.2.2.3 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** 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 entre celles-ci 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 les deux *façades* ne comportent **pas de *baies***.

Il n'est pas fixé de règle de distance entre deux constructions sur un même terrain :

- 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*** ;

12.2.2.4 - Emprise au sol des constructions

<u>Au sein des secteurs UPPr2a et UPPr2c :</u>

- Il n'est pas fixé de règle.

<u>Au sein de secteur UPPr2b :</u>

- L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 50% de la superficie du terrain.

12.2.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

12.2.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 *faîtage*

12.2.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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'approbation du présent règlement (11/12/2024). 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.

12.2.2.6 - 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.

12.2.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

12.2.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

12.2.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie de la **marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum 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 traitées en *espaces 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

12.2.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

12.2.3.2 – 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 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2.

- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, 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 100m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de moyen développement*,
  - ou 2 *arbustes*

- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m^2, 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 assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

12.2.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Les règles suivantes se substituent aux dispositions générales.

12.2.4.1 Stationnement

12.2.4.1.1 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

- 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.
- 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.
- 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 m^2 de ces surfaces.
- Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle :
  - Dimensions des places :
    - Longueur utile : 5 m
    - Largeur utile :
      - 2,40 m pour les emplacements
      - 2,70 m pour les garages et box
      - 3,30 m pour les emplacements handicapés
  - Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

  - Rampes d'*accès* :
    - sens unique : 3,50 m
    - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
    - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
    - pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.
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 et peuvent être comptabilisées à condition qu'il y est une place directement accessible par logement.

Mode de calcul des places de stationnement :

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.

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	**Il est exigé :** • **1 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement**	Il est exigé : • **1,5 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires il est exigé 1 place minimum par logement.**
	Hébergement	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 10 chambres	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 6 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement par tranche de 150 m² de *surface de plancher* d'un seul tenant pour toute surface supérieure ou égale à 200 m². Les commerces de moins de 200 m² n'ont pas de stationnement à fournir. 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. Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions* et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.	
	Restauration		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	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	Bureau	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 60m²** de *surface de plancher*	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 50 m²** de *surface de plancher*
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 règlementé

12.2.4.1.2 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VELOS

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 stationnement des vélos peut être réalisé en 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 m^2 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-dessous 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 (Code de la construction et de l'habitation) 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	Bureau	1,5 m^2 pour 70 m^2 de *surface de plancher*
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
	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

**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.*

12.2.4.2 Conditions de 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.

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.

12.3 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.

12.3.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

12.3.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.

TERTIAIRE	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 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.

Occupations 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 m^2 par jardin.

12.3.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

12.3.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

12.3.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

12.3.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

12.3.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *limites séparatives* est définie par le 6.9.d Secteur de plan masse : Rue de Malabry.

12.3.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

12.3.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

12.3.2.4 - Emprise au sol des constructions

12.3.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'*emprise au sol* des *constructions* est définie par le 6.9.d Secteur de plan masse : Rue de Malabry.

12.3.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

12.3.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

12.3.2.6 - 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.

12.3.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

12.3.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

Les espaces libres devront être traités en espace de pleine terre ou en coefficient de biotope.

12.3.3.2 – 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 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2.

- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, 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 100m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de moyen développement*,
  - ou 2 *arbustes*

- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m^2, 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 assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

12.3.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Les règles suivantes se substituent aux dispositions générales.

12.3.4.1 Stationnement

12.3.4.1.1 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

- 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.
- 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.
- 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 m^2 de ces surfaces.
- Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle :
  - Dimensions des places :
    - Longueur utile : 5 m
    - Largeur utile :
      - 2,40 m pour les emplacements
      - 2,70 m pour les garages et box
      - 3,30 m pour les emplacements handicapés
  - Dégagement utile minimum : 5,50 m

  Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.
  - Rampes d'*accès* :
    - sens unique : 3,50 m
    - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
    - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
    - pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.
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 Code de l'urbanisme, "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 et peuvent être comptabilisées à condition qu'il y est une place directement accessible par logement.

Mode de calcul des places de stationnement :

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.

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	**Il est exigé :** • **1 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement**	Il est exigé : • **1,5 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires il est exigé 1 place minimum par logement.**
	Hébergement	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 10 chambres	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 6 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement par tranche de 150 m² de *surface de plancher* d'un seul tenant pour toute surface supérieure ou égale à 200 m². Les commerces de moins de 200 m² n'ont pas de stationnement à fournir. 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. Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions* et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.	
	Restauration		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	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	Bureau	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 60m²** de *surface de plancher*	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 50 m²** de *surface de plancher*
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 règlementé

12.3.4.1.2 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VELOS

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 stationnement des vélos peut être réalisé en 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 m^2 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-dessous 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 (Code de la construction et de l'habitation) 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	Bureau	1,5 m^2 pour 70 m^2 de *surface de plancher*
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
	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

**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.*

12.3.4.2 Conditions de 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.

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.

12.4 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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

12.4.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

12.4.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 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.

Occupations 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 m^2 par jardin.

12.4.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

12.4.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

12.4.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

12.4.2.2 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.

12.4.2.3 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.

12.4.2.4 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.

12.4.2.5 - 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.

12.4.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

12.4.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **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.

12.4.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

12.4.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

Les espaces libres devront être traités en surface de pleine terre ou en coefficient biotope.

12.4.3.2 – 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 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2.
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, 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 100m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de moyen développement*,
  - ou 2 *arbustes*
- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m^2, 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 assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

12.4.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Les règles suivantes se substituent aux dispositions générales.

12.4.4.1 Stationnement

12.4.4.1.1 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

- 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.
- 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.
- 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 m^2 de ces surfaces.
- Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle :
  - Dimensions des places :
    - Longueur utile : 5 m

- Largeur utile :
  - 2,40 m pour les emplacements
  - 2,70 m pour les garages et box
  - 3,30 m pour les emplacements handicapés
- Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

- Rampes d'*accès* :
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
  - pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.
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 Code de l'urbanisme, "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 et peuvent être comptabilisées à condition qu'il y est une place directement accessible par logement.

Mode de calcul des places de stationnement :

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.

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	**Il est exigé :** • **1 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement**	Il est exigé : • **1,5 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires il est exigé 1 place minimum par logement.**
	Hébergement	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 10 chambres	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 6 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement par tranche de 150 m² de *surface de plancher* d'un seul tenant pour toute surface supérieure ou égale à 200 m². Les commerces de moins de 200 m² n'ont pas de stationnement à fournir. 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. Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions* et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.	
	Restauration		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	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	Bureau	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 60m²** de *surface de plancher*	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 50 m²** de *surface de plancher*
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 règlementé

12.4.4.1.2 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VELOS

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 stationnement des vélos peut être réalisé en 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 m^2 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-dessous 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 (Code de la construction et de l'habitation) 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	Bureau	1,5 m^2 pour 70 m^2 de *surface de plancher*
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
	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

**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.*

12.4.4.2 Conditions de 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.

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.

12.5 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.

12.5.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

12.5.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 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.

Occupations 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 m^2 par jardin.

12.5.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

12.5.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

12.5.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent s'implanter jusqu'à l'*alignement*.

12.5.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **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.

12.5.2.1.3 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*.

12.5.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

12.5.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

12.5.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- 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 *baie*s, 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.

12.5.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* DE FOND DE TERRAIN

- Les règles d'implantation sur *limites séparatives latérales* s'appliquent.

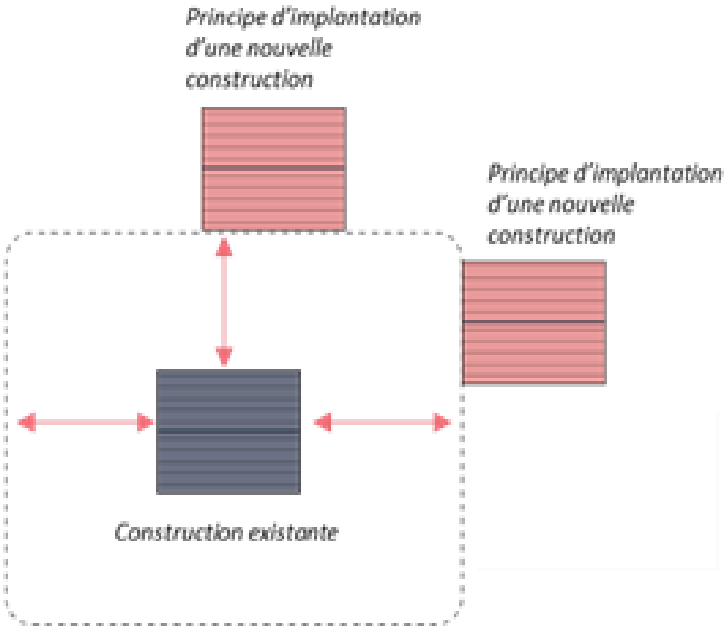
12.5.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 autorisé 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.

12.5.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

12.5.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, **la distance** 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 entre celles-ci 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 les deux *façades* ne comportent **pas de *baies***.

Il n'est pas fixé de règle de distance entre deux constructions sur un même terrain :

- 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*** ;

12.5.2.4 - Emprise au sol des constructions

12.5.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

12.5.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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

12.5.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

12.5.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La *hauteur* des *constructions* est limitée à 16 mètres à l'*égout du toit* ou à l'*acrotère*.

12.5.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). 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.

12.5.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

12.5.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **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.

12.5.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

12.5.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

12.5.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie de la **marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum 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 perméable*s.

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)*.

12.5.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

12.5.3.2 – 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 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2.
- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, 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 100m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de moyen développement*,
  - ou 2 *arbustes*

- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m^2, 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 assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

12.5.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Les règles suivantes se substituent aux dispositions générales.

12.5.4.1 Stationnement

12.5.4.1.1 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

- 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.
- 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.
- 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 m^2 de ces surfaces.
- Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle :
  - Dimensions des places :
    - Longueur utile : 5 m
    - Largeur utile :
      - 2,40 m pour les emplacements
      - 2,70 m pour les garages et box
      - 3,30 m pour les emplacements handicapés
  - Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

  - Rampes d'*accès* :
    - sens unique : 3,50 m
    - sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
    - double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
    - pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.
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 Code de l'urbanisme, "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 et peuvent être comptabilisées à condition qu'il y est une place directement accessible par logement.

Mode de calcul des places de stationnement :

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.

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	**Il est exigé :** • **1 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement**	Il est exigé : • **1,5 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires il est exigé 1 place minimum par logement.**
	Hébergement	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 10 chambres	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 6 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement par tranche de 150 m² de *surface de plancher* d'un seul tenant pour toute surface supérieure ou égale à 200 m². Les commerces de moins de 200 m² n'ont pas de stationnement à fournir. 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. Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions* et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.	
	Restauration		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	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	Bureau	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 60m²** de *surface de plancher*	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 50 m²** de *surface de plancher*
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 règlementé

12.5.4.1.2 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VELOS

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 stationnement des vélos peut être réalisé en 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 m^2 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-dessous 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 (code de la construction et de l'habitation) 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	Bureau	1,5 m^2 pour 70 m^2 de *surface de plancher*
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
	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

**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.*

12.5.4.2 Conditions de 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.

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.

12.6 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.

12.6.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

12.6.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.

	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les *affouillement*s 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.

Occupations 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 m^2 par jardin.

12.6.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

12.6.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

12.6.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

12.6.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **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 autorisé 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.

.

12.6.2.1.3 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*.

12.6.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

12.6.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baie*s est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

12.6.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- 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 *baie*s, 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.

12.6.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* DE FOND DE TERRAIN

- Les règles d'implantation sur *limites séparatives latérales* s'appliquent.

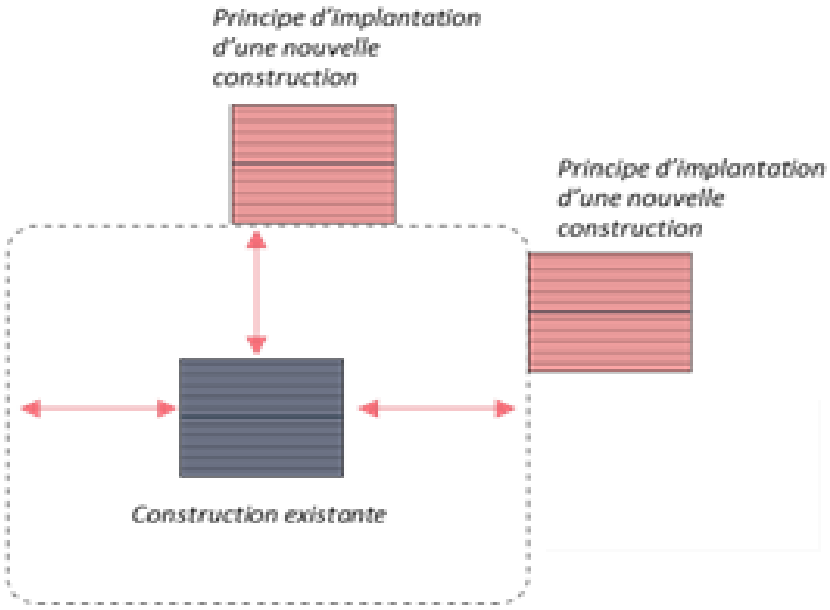
12.6.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 autorisé 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 la sous *destination* 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.

12.6.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

12.6.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, **la distance** 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 entre celles-ci 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 les deux *façades* ne comportent **pas de *baies***.

Il n'est pas fixé de règle de distance entre deux constructions sur un même terrain :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour la sous *destination* autres équipements recevant du public ;
- Entre une petite annexe et une *construction* ;
- Entre deux *petites annexes* ;

12.6.2.4 - Emprise au sol des constructions

12.6.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Il n'est pas fixé de règle.

12.6.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

12.6.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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*

12.6.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). 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 la *sous-destination* autres équipements recevant du public, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et urbaine ;

- Pour les *constructions* à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.

12.6.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

12.6.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **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.

12.6.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

12.6.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

12.6.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie de la **marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum 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 traitées en *espace perméable*s.

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)*.

12.6.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règles pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour la sous *destination* autres équipements recevant du public

12.6.3.2 – 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 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2.

- Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m^2, 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 100m^2, il est exigé :
  - 1 *arbre de moyen développement*,
  - ou 2 *arbustes*

- Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m^2, 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 assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

12.6.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Les règles suivantes se substituent aux dispositions générales.

12.6.4.1 Stationnement

12.6.4.1.1 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VEHICULES MOTORISES

- 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.
- 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.
- 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 m^2 de ces surfaces.
- Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle :
  - Dimensions des places :
    - Longueur utile : 5 m
    - Largeur utile :
      - 2,40 m pour les emplacements
      - 2,70 m pour les garages et box
      - 3,30 m pour les emplacements handicapés
  - Dégagement utile minimum : 5,50 m

Ces dimensions se mesurent aux murs des poteaux, voiles, etc.

  - Rampes d'*accès* :
    - Sens unique : 3,50 m
    - Sens unique alternatif desservant jusqu'à 100 voitures : 3,50 m
    - Double sens desservant plus de 100 voitures : 6,00 m
    - Pente moyenne : 15 % avec une pente maximum de 5 % dans les 5 premiers mètres.

Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la 1ère décimale est supérieure ou égale à 5.
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 Code de l'urbanisme, "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 et peuvent être comptabilisées à condition qu'il y est une place directement accessible par logement.

Mode de calcul des places de stationnement :

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.

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	**Il est exigé :** • **1 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement**	Il est exigé : • **1,5 place** minimum par logement **Pour les logements sociaux ou intermédiaires il est exigé 1 place minimum par logement.**
	Hébergement	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 10 chambres	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : • **1 place** minimum pour 6 chambres
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail	Une place de stationnement par tranche de 150 m² de *surface de plancher* d'un seul tenant pour toute surface supérieure ou égale à 200 m². Les commerces de moins de 200 m² n'ont pas de stationnement à fournir. 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. Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions* et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.	
	Restauration		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	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	Bureau	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 60m²** de *surface de plancher*	Il ne peut être réalisé : plus de **1 place pour 50 m²** de *surface de plancher*
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 règlementé

12.6.4.1.2 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VELOS

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 stationnement des vélos peut être réalisé en 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 m^2 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-dessous 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 (code de la construction et de l'habitation) 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	Bureau	1,5 m^2 pour 70 m^2 de *surface de plancher*
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
	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

**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.*

12.6.4.2 Conditions de 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.

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.

12.7 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.

12.7.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

12.7.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.

SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 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.

Occupations 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 m^2 par jardin.

12.7.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

12.7.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

12.7.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

12.7.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **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.

12.7.2.1.3 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*.

12.7.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

12.7.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

12.7.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

- Les *constructions* peuvent s'implanter jusqu'en *limite séparative*.

12.7.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES* DE FOND DE TERRAIN

- Les règles d'implantation sur *limites séparatives latérales* s'appliquent.

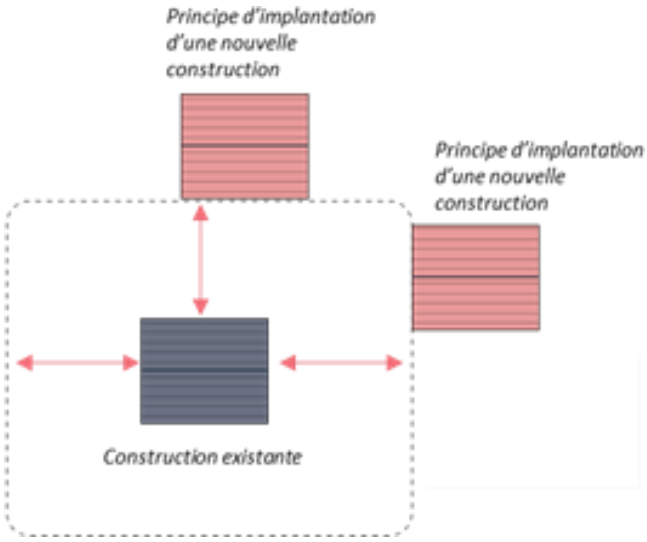
12.7.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 autorisé 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.

12.7.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

12.7.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, **la distance** 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 entre celles-ci 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 distance entre deux *constructions* sur un même terrain :

- 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* ;

12.7.2.4 - Emprise au sol des constructions

- Il n'est pas fixé de règle.

12.7.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

12.7.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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*.

12.7.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). 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.

12.7.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

12.7.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **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.

12.7.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

12.7.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

12.7.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Il n'est pas fixé de règle.

12.7.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

12.7.4.1 Règles relatives au stationnement

12.7.4.1.1 DISPOSITIONS POUR LES VEHICULES MOTORISES

Il n'est pas fixé de règle sauf pour la *sous-destination* bureau. Pour cette dernière, il ne peut être réalisé plus d'une place pour 60m² de *Surface de plancher* au sein des périmètres de 500m autour d'une gare ou d'une station de public transport guidé ou de transport collectif en site propre, et pas plus d'une place de stationnement pour 50m² de *Surface de plancher* en dehors des périmètres de 500m.

12.7.4.1.2 DISPOSITIONS GENERALES POUR LES VELOS

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 stationnement des vélos peut être réalisé en 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 m^2 minimum, hors espace de dégagement (Cf. OAP Mobilités).

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-dessous 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 (code de la construction et de l'habitation) 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	Bureau	1,5 m^2 pour 70 m^2 de *surface de plancher*
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
	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

**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.*

12.7.4.2 Conditions de desserte des terrains

12.7.4.2.1 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES *VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET *ACCES* 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.

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.

13 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP (ZONES DE PROJET) DE MALAKOFF

13.1 Zone UPMa1: secteur Larousse-Quinet-Péri-Brossolette

13.2 Zone UPMa2 : Secteur Avaulée

13.3 Zone UPMa3 : Secteur Colonel Fabien et Frères Vigouroux

13.4 Zone UPMa4 : Barbusse

13.5 Zone UPMa5 : Secteur Dolet - Brossolette

Dispositions transversales :

- 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 sont appréciées au regard de l'ensemble du projet en conformité avec les dispositions de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

- Tout projet doit être compatibles avec les OAP.

- En secteur de projet, les hauteurs sont calculées par rapport au *terrain naturel* avant travaux.

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.

13.5.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

13.5.1.1 *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée à condition d'être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage ou de ne pas excéder 60 m² de *surface de plancher*. Les tranches doivent être considérées par local. Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée à moins que le linéaire identifié sur le plan de zonage ne l'interdise. Dans ce dernier cas, cette *sous-destination* est alors interdite.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée, à l'exception des centres de formation pour adultes.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 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.

Occupations 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 re*constructions* 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 autorisées.
  - Dans toutes les zones d'aléa :
  - La réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdite ;
  - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

13.5.1.2 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 1000m^2 de *surface de plancher* d'habitation. Elles peuvent ne pas s'appliquer en cas de projet d'aménagement ou en secteur de maitrise foncière.

13.5.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

13.5.2.1 Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* publiques, privées, à créer, et aux *emprises publiques*

13.5.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

En UPMa1 : l'implantation est libre en RDC et dans les étages.

Sur le boulevard Charles de Gaulle ou l'emprise publique accompagnant cette voie, les *constructions* doivent être implantées à *l'alignement* ou en *retrait* de 1 mètre.
Passage du petit Vanves, les *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en *retrait* minimum d'1 mètre.

En UPMa2 : les *constructions* doivent être implantées :

- A l'*alignement* actuel ou futur ou en *retrait* minimum de 2 mètres rue Avaulée. 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* minimum de 2 mètres rue Paul Vaillant Couturier.
- En *retrait* minimum de 2 mètres par rapport à l'*alignement* actuel ou futur rue Hoche.
  Pour les constructions implantées sur ces deux rues, 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. A partir du 1er étage, l'implantation est libre.

En UPMa4, l'implantation est libre en RDC et dans les étages.
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.

En UPMa5 : les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur, ou en recul de 1 mètre.
Dans le cas d'une restructuration d'un bâtiment existant non conforme aux dispositions susvisées, un *recul* inférieur à 1 mètre peut être accordé.
A partir du 1er étage, l'implantation est libre.

13.5.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) - 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*.

b) - 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*.

- **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.

13.5.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

13.5.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

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*.

13.5.2.2.2 LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Dans la zone UPMa1 : 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.

En UPMa2, UPMa3, UPMa4 et UPMa5, les *constructions* peuvent être implantées en limite ou en *retrait*.

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. En UPMa2,

pour les terrains bordant la zone U3g indicée E11T9H11A5, l'implantation sur les *limites séparatives* est interdite. Un *retrait* minimum de 4 mètres devra être observé.

Dans toutes les zones UPMa : En cas d'implantation sur les *limites séparatives*, les *constructions* peuvent s'en écarter 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 UPMa1, UPMa2, UPMa4 et UPMa5 : 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*.

En UPMa3, 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 au tiers de la hauteur de ce point par rapport au *terrain naturel*.

13.5.2.2.3 LIMITES DE FOND DE TERRAIN

En UPMa1:

Les *constructions* peuvent s'implanter en fond de terrain dans une bande de 60 mètres.

Conditions d'implantation sur ces limites :
Les *façades* ou parties de *façades* implantées sur les limites ne doivent pas comporter de *baie*s.

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 *baie*s. 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 UPMa3 :

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* de maison individuelle d'une

hauteur maximale de 9m par rapport au *terrain naturel* avant travaux

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

13.5.2.2.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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.

13.5.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur une même *unité foncière*

13.5.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

Les *constructions* peuvent être contigües ou non contiguës.

Pour toute *construction* non contiguë, la distance 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 contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci comptée horizontalement doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* la plus haute avec une distance minimale de 4 mètres. Pour le projet situé à l'angle de la rue Edgard Quinet et de la rue Scelle, la distance comptée horizontalement entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 2/3 de la hauteur de la construction le plus haute, avec une distance minimale de 4 mètres.

En UPMa 2 et UPMa5 : Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance entre celles-ci 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 : La distance entre deux constructions sur un même terrain 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*.

13.5.2.4 - Emprise au sol des constructions

En UPMa1:

Pour les terrains bordant l'avenue Pierre Larousse et celles bordant l'avenue Pierre Brossolette, le boulevard Gabriel Péri et le passage du petit Vanves, 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 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.

Pour le projet situé à l'angle de la rue Edgard Quinet et de la rue Scelle, *l'emprise au sol* est limitée à 60%.

En UPMa 2:

L'*emprise au sol* est limitée à 60%. Côté impair, les changements de *destination* ainsi que les *surélévations* sont autorisés dans le respect de l'emprise des *constructions existantes*.

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*.

En UPMa 5 :

L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 50%.

13.5.2.5 - Hauteurs maximales des *constructions*

13.5.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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, est autorisée par rapport aux règles édictées ci-dessous, y compris pour le calcul de l'*alignement opposé*. En UPMa5, dans le cas d'une restructuration de bâtiments existants, la règle précédente ne s'applique pas.

  Nonobstant ces dispositions, et de façon cumulative :

  - 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.

  - Le long des *voies* où un *recul*ement 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 *recul*ement 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*.

- Les règles de hauteur sont les suivantes :

  En UPMa 1 : la hauteur maximale autorisée est de 21 mètres à l'égout et au *faîtage*. Elle est de 25 mètres à l'égout et au *faîtage* dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'*alignement* actuel ou projeté pour les terrains bordant l'avenue Pierre Brossolette.

  Sur le projet situé à l'angle de la rue Edgard Quinet et de la rue Scelle, dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'*alignement* depuis l'espace vert bordant le boulevard Charles de Gaulle et depuis la rue Scelle, la hauteur maximale est limitée à 15 mètres. Sur la rue Edgard Quinet, la hauteur maximale est limitée à 12 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
- Boulevard Pierre Brossolette : 5 mètres
- Rue Raymond Fassin : 5 mètres
- Rue Victor Hugo : 3 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 supérieure 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 20 mètres comptée à partir de l'*alignement* actuel ou futur de la *voie* la plus large.

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 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 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.

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,
- 3 mètres villa Yvonne.

Au droit de la villa Yvonne, la hauteur maximale des *constructions* sera de 10 mètres au *faîtage* 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 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.

UPMa 5 :

La hauteur maximale est limitée à 25 mètres dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté pour les terrains bordant l'avenue Pierre Brossolette. En dehors de cette bande, la hauteur maximale est limitée à 20 mètres. Aucune démolition ne pourra être autorisée, sauf celles visant, dans le cadre d'une restructuration d'un bâtiment existant, aux cheminements piétons ou aux espaces verts (coefficient de biotope défini au présent règlement ou pleine terre).

13.5.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). 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.

13.5.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

13.5.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 *faîtage* 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, y compris dans le calcul de l'alignement opposé.

13.5.2.6.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Elles sont précisées et regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

13.5.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

13.5.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

- Les règles de pleine terre sont selon les règles 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 attenant, il n'est pas défini de pourcentage minimum de pleine terre.

En UPMa5, dans le cas de la réalisation d'espaces de loisirs, le pourcentage d'espaces végétalisés ne pourra pas être inférieur à 35%, dont 10% minimum d'espaces de pleine terre.

- La superficie de la marge de *recul* doit être traitée à 50% au minimum 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 perméable*s (cf. OAP Environnement)

13.5.3.2 – 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 m^2, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m^2.

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200m^2, 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 100m^2, 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 50m^2, 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 assuré pour chaque plantation d'arbre à moyen ou grand développement sur les terrains privés.

13.5.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

13.5.4.1 Règles relatives au 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 commerciaux et artisanaux renforcés sauf s'il est possible de réaliser les *accès* aux parcs de stationnement sur des *voies* adjacentes.

Concernant les commerces, une place de stationnement pour les véhicules motorisés par tranche de 300 m^2 de surface de plancher d'un seul tenant pour toute surface supérieure ou égale à 600m^2.
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.

En UPMa1, pour le projet situé à l'angle de la rue Edgard Quinet et de la rue Scelle, la réalisation de places de stationnement pour les véhicules motorisés n'est pas obligatoire.

En UPMa5 :

- Pour un foyer jeunes travailleurs : il est exigé une place pour 10 logements ;
- Les commerces et activités de services de moins de 300m^2 d'un seul tenant n'ont pas de stationnement à réaliser.

En UPMa5, dans le cas d'une restructuration d'un bâtiment existant, les locaux vélos pourront être implantés en sous-sol. Une part de 20% minimum des locaux vélos devra être positionnée au rez-de-chaussée.

Concernant les locaux pour les ordures ménagères, en UPMa5, dans le cas d'une restructuration d'un bâtiment existant, la moitié des locaux pour ordures ménagères et encombrants pourront être réalisés en sous-sol.

Les autres règles relatives au stationnement des véhicules, cycles et deux roues motorisées, applicables sur les zones de projet, sont à retrouver dans les dispositions générales du présent règlement.

14 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP (ZONES DE PROJET) DE MONTROUGE

14.1 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 compatible avec l'OAP Marne Brossolette.
- Tout projet doit respecter les dispositions du plan masse n° 6.11.f « Secteur de plan masse Marne Brossolette ».

14.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

14.1.1.1 *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est **autorisée uniquement dans le sous-secteur UPMo1 pour les logement étudiant.** Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est **autorisé uniquement en rez-de chaussée des sous-secteurs UPMo1a, UPMo1c et UPMo1b côté avenue de la Marne.** Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Restauration		Cette *sous-destination* est **autorisé uniquement en rez-de-chaussée pour les sous- secteurs UPMo1a et UPMo1c.** Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS 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		**Cette *sous-destination* est 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		Cette *sous-destination* est **autorisée uniquement pour les cabinets médicaux.** Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est interdite.
	Équipements sportifs		**Cette *sous-destination* est autorisé uniquement dans le sous-secteur UPMo1a en R+1.** Dans les autres cas, cette *sous-destination* est interdite.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est interdite.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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.
- 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.

14.1.1.2 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.

14.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

14.1.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

14.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

14.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

14.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

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, comme détaillé sur le document graphique (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).
- Les *façades* en retrait devront comporter des *baies*.

14.1.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

14.1.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* seront implantées conformément au plan défini graphiquement (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).

14.1.2.4 - 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).

14.1.2.5 - Hauteurs maximales des *constructions*

14.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.
- 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 existantes* seront définies graphiquement dans le secteur plan masse (6.11.f Secteur de plan masse : Marne Brossolette).

14.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

14.1.2.6.1 ASPECT EXTERIEUR 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 à 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 *balcon*s 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 *balcon*s 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.

14.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

14.1.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

14.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 135m^2.
- 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).

14.1.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Les dispositions de l'article 14.1.3.1.1 ne s'appliquent pas aux *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

14.1.3.2 Plantations

14.1.3.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

14.1.3.3 Performance énergétique et environnementale

14.1.3.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- 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 *affouillement*s de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

14.1.3.3.2 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-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.

14.1.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

14.1.4.1 – Règles relatives aux voiries

- Toute *construction* ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs *voies*(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité.
- Toute *voies* nouvelle, publique ou privée, se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour aisé des véhicules
- Toute *voies* nouvelle, publique ou privée, doit avoir une largeur minimale de 6m.

14.1.4.2 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.

14.1.4.3 Règles relatives au stationnement

14.1.4.3.1 MODALITES 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 des véhicules motorisés définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles *constructions*.
- Les normes de stationnement pour les vélos applicables dans la zone sont celles figurant dans les dispositions générales (article 3.3.5).
- 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 m^2 de *surface de plancher* réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 45m^2 de *SDP*, pour une *construction* de 50m^2 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 30m^2.

14.1.4.3.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES, HORS PERIMETRES DE 500M AUTOUR DES POINTS D'*ACCES* AUX TRANSPORTS EN COMMUN STRUCTURANTS, IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement	• 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 : o si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, il sera arrondi à l'entier inferieur ; o si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondi à l'entier supérieur.
Hébergement	• Aucune place ne sera exigée
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	• Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une *surface de plancher* supérieure ou égale à 200m^2, 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 000m^2 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	- À moins de 500 mètres des stations de tram 3 et 6, du métro 4 et 13 ainsi que de la future gare de Chatillon Montrouge de la ligne de métro 15 du Grand Paris Express, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 90 m^2 de *surface de plancher*. - À plus de 500 mètres autour des gares et des stations citées ci-dessus, il ne pourra être construit plus de 1 place pour 70 m^2 de *surface de plancher*.
Industrie	• Sans objet
Entrepôt	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la *construction*.

14.2 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 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.

14.2.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

14.2.1.1 *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Industrie		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Entrepôt		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est autorisée.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est autorisée.

Autres occupations 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.

Occupations 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.
- 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.

14.2.1.2 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.

14.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

14.2.2.1 Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

14.2.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

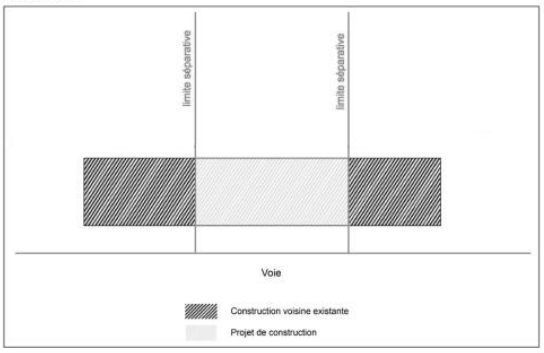


Illustration 3

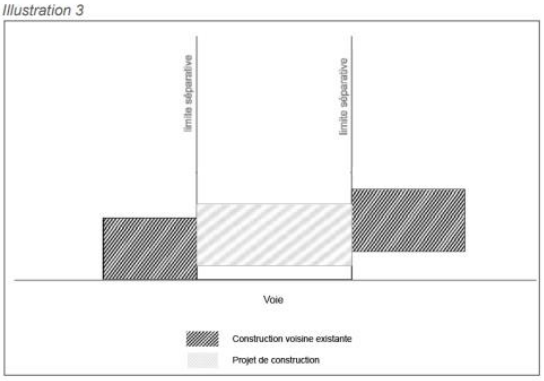


Illustration 2

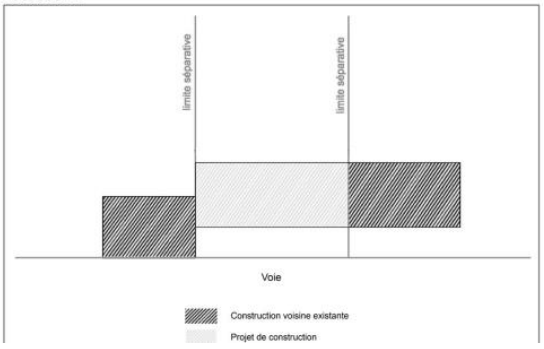
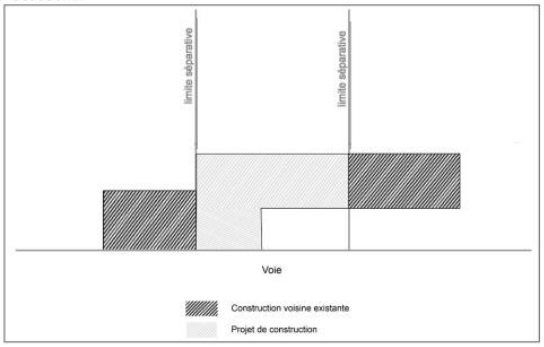


Illustration 4



En remplacement des dispositions précédentes du présent article 14.2.2.1, 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 14.2.2.1, 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 14.2.2.1, 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 14.2.2.1 s'appliquent.

14.2.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 *alignement*s 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.

14.2.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

14.2.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 *baie*s.

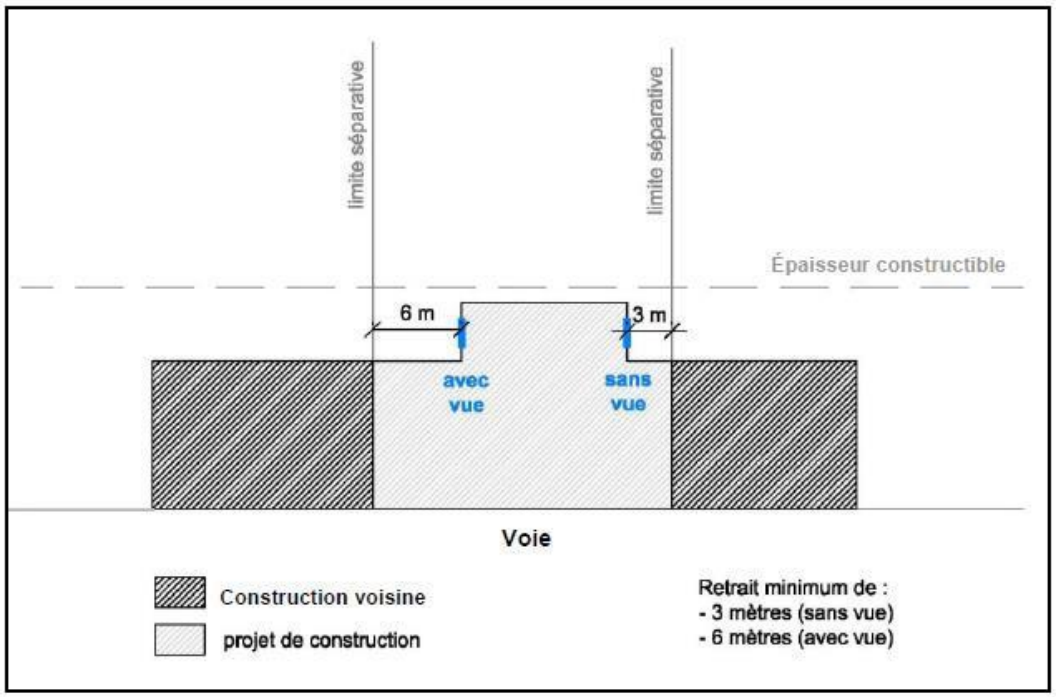
Concernant les *saillies* :
La *saillie* sera implantée en *retrait* de 80 cm des *limites séparatives*.
Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

14.2.2.2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES – *RETRAITS* EXIGES

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 *baie*s. 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 *baie*s.

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*.

14.2.2.2.3 IMPLANTATION PAR RAPPORT A 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*.

14.2.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

La distance entre les *constructions* n'est pas réglementée.

14.2.2.4 Emprise au sol des constructions

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas réglementée.

14.2.2.5 Hauteurs maximales des *constructions*

14.2.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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.

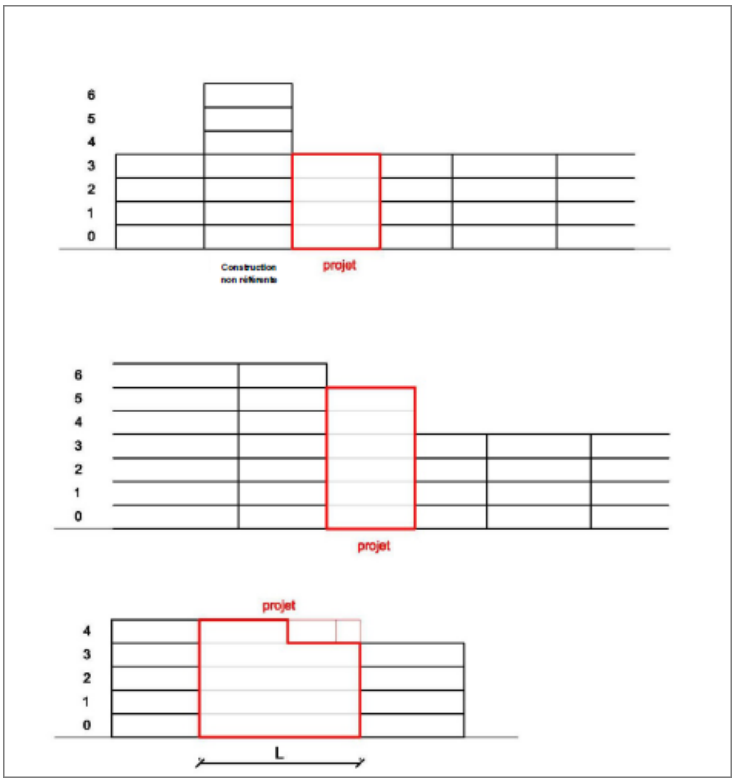
Sont admis en dépassement de la hauteur maximale autorisée :

- ❖ les édicules techniques des *constructions* destinées à l'habitation, à condition que leur hauteur soit de 3 m 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 édicules 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.



14.2.2.6 Qualités urbaines et architecturales

14.2.2.6.1 ASPECT EXTERIEUR 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 maçonnés 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.

14.2.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

14.2.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

14.2.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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, ...).

14.2.3.1.2 ESPACES DE PLEINE TERRE

- Il n'est pas fixé de règle de pleine terre.

14.2.3.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

14.2.3.2 – Plantations

14.2.3.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 100m^2 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.

14.2.3.3 Performance énergétique et environnementale

14.2.3.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- 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, 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 *affouillement*s de sol sont autorisés dès lors qu'ils sont rendus nécessaires pour l'exploitation des énergies renouvelables, notamment géothermiques.

14.2.3.3.2 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-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.

14.2.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

14.2.4.1 – Règles relatives aux voiries

- Toute *construction* ou installation nouvelle doit être desservie par une ou plusieurs *voies*(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.

14.2.4.2 – 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.

14.2.4.3 – Règles relatives au stationnement

14.2.4.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 des véhicules motorisés 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 m^2 de *surface de plancher* réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.
    - Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place par tranche de 45m^2 de *SDP*, pour une *construction* de 50m^2 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 30m^2.

14.2.4.3.2 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Destinations* / sous *destinations	**Normes de stationnement**
HABITATION	
Logement	• 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. • Pour les logements sociaux ou intermédiaires, situés à plus de 500m 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, il est exigé 0,5 place minimum par logement. • Pour les logements sociaux ou intermédiaires, situés à moins de 500m 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, il est exigé 0,5 place minimum par logement jusqu'à 16 logements puis 0,25 place par logement supplémentaire.
Hébergement	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	• Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une *surface de plancher* inférieure ou égale à 150 m^2, 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 150m^2, 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 000m^2 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 Autres hébergements touristiques	• 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 2000m^2.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• Il est exigé que soit réalisée au maximum 1 place par 70m^2 de *SDP*. • Par ailleurs, il est exigé, au maximum, 1 aire de livraison de 100 m^2 pour 6 000m^2 de *surface de plancher*.
Industrie Entrepôt	• Il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la *surface de plancher*
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• La surface de stationnement est déterminée en fonction des besoins induits par la *construction*

14.2.4.3.3 DANS LES PERIMETRES DE 500M AUTOUR DES POINTS D'*ACCES* AUX TRANSPORTS EN COMMUN STRUCTURANTS UNIQUEMENT IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE

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 Hébergement Restauration Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle Cinéma Autres hébergements touristiques	• 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. Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat : • 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 : ○ si le chiffre après la virgule est inférieur à 5, il sera arrondi à l'entier inferieur ; ○ si le chiffre après la virgule est égal ou supérieur à 5, on arrondi à l'entier supérieur.
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	
Bureau	• 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 90m^2 de *SDP*.

14.2.4.3.4 NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS

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 0,75m^2 par logement pour tous les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m^2 ;
- Pour les *constructions* à usage principal de bureau, l'espace possède une superficie de 1,5m^2 pour 100m^2 de *surface de plancher* ;
- Pour les activités, commerces de plus de 500m^2 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*.

14.3 ZONE UPMo4 : Halles de Montrouge

Description de la zone :

La zone UPMo4 correspond au site Halles de Montrouge, 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 Halles de 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 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.

14.3.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

14.3.1.1 Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est interdite.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 : Halles de Montrouge).

14.3.1.2 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.

14.3.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

14.3.2.1 - 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 : Halles de Montrouge).

***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*.

14.3.2.2 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 : Halles de Montrouge).
- Les modénatures sont autorisées en débord du domaine public si elles se justifient d'un point de vue architectural et technique.

14.3.2.3 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 : Halles de Montrouge).

14.3.2.4 - Emprise au sol des constructions

- L'*emprise au sol* des *constructions* est définie par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Halles de Montrouge).

14.3.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

- Les *hauteurs* des *constructions* sont définies par le document graphique (6.11.d Secteur de plan masse : Halles de Montrouge).

14.3.2.6 - 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.

14.3.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

14.3.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

14.3.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 : Halles de Montrouge).

14.3.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris Express.

14.3.3.2 – Plantations

14.3.3.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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.

14.3.3.3 Performance énergétique et environnementale

14.3.3.3.1 DISPOSITIONS RELATIVES A LA PERFORMANCE ENERGETIQUE

- 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.

14.3.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

14.3.4.1 – Règles relatives aux voiries

- Toute parcelle doit être desservie par une ou plusieurs *voies*(s) publique(s) ou privée(s) en bon état de viabilité.

14.3.4.2 – 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.

14.3.4.3 – Règles relatives au stationnement

14.3.4.3.1 MODALITES 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 des véhicules motorisés définies ci-dessous sont applicables aux nouvelles *constructions*.
- Les normes de stationnement pour les vélos applicables dans la zone sont celles figurant dans les dispositions générales (article 3.3.5).
- 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 motorisé
HABITATION	
Logement	• 0,8 place minimum par logement en **accession libre** • 0,42 place minimum et maximum par **logement social ou logement locatif intermédiaire** • 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	• 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	• Non réglementé
Industrie	
Entrepôt	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	• Crèche : 3 places • Marché couvert : 12 places

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 d'aménagement dans laquelle le projet s'inscrit.
Au moins un tiers des emplacements doit être situé au rez-de-chaussée et maximum deux tiers au 1er 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.

15 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UP (SECTEURS DE PROJET) DE SCEAUX

15.1 ZONE UPSc1 Quatre-Chemins

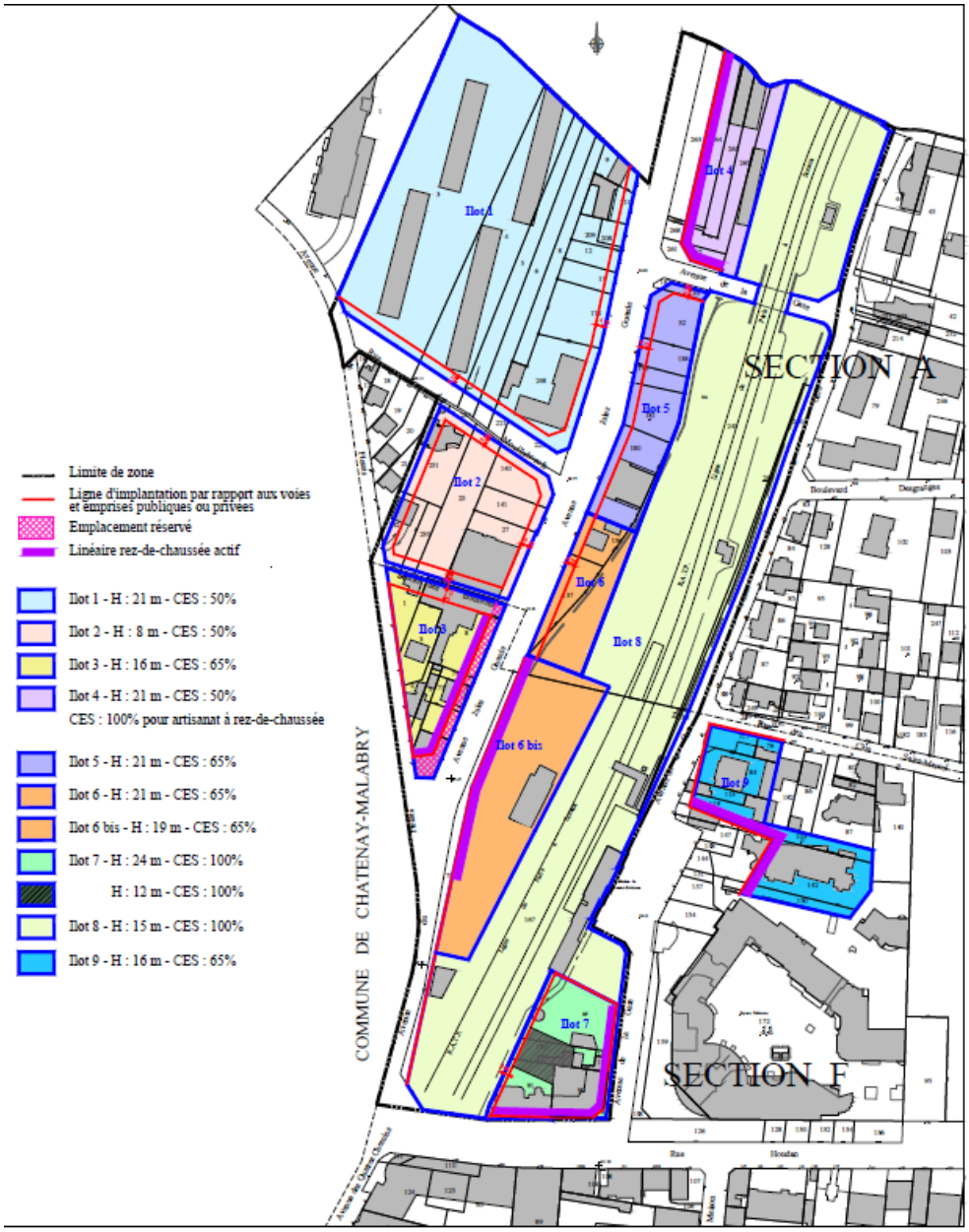
Description de la zone :

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 nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.



15.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

15.1.1.1 *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.

	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 3.4 sur les dispositions générales, 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 entre *destinations* ou *sous-destinations*, 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.

15.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

15.1.2.1 Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

15.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

15.1.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

15.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

15.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 *baie*s 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* :** le retrait doit être au moins égal 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*.

Jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait.

15.1.2.2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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 et grandes 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.

15.1.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

15.1.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, **la distance** 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*

A partir d'une profondeur de 1 m, les balcons sont pris en compte dans le calcul de la distance entre constructions.

15.1.2.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Il n'est pas fixé de règle d'implantation entre deux constructions sur un même terrain pour la *destination* Equipements d'intérêt collectif et services publics.**
- L'implantation des *petites et grandes 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.

15.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

15.1.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

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%

15.1.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour la *destination* Equipements d'intérêt collectif et services publics.

15.1.2.5 - Hauteurs maximales des *constructions*

15.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

Par exception au chapitre 2 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 = 16 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 = 16 m

15.1.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation ou la végétalisation.

15.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

15.1.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **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.

15.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

15.1.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

15.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 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 doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.

15.1.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour la *destination* Equipements d'intérêt collectif et services publics.

15.1.3.2 – Espaces paysagers protégés

Sans objet.

15.1.3.3 – Plantations

15.1.3.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 150 m^2, il est exigé 1 *arbre de moyen développement* par tranche entamée de 150 m^2.

15.1.3.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour la *destination* équipements d'intérêt collectif et services publics.

15.1.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

15.1.4.1 Règles relatives au stationnement

15.1.4.1.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UPSC1, POUR LES VEHICULES MOTORISES

DESTINATION	Sous-*destination*	**Zone UPSC1**
HABITATION	Logement	**Il est exigé :** • 0,5 places par logement sauf pour les logements de moins de 30 m^2 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. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux de moins de 350 m^2. Pour les locaux de 350 m^2 ou plus, il est exigé une place de stationnement par tranche complète de 250 m^2 (tranche calculée au-delà du seuil de 350m^2).
	Restauration	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	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 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	
	Autres équipements recevant du public	

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Non règlementé
	Exploitation forestière	

15.1.4.1.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UPSC1, POUR LES VELOS

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, sauf pour les places destinées aux usagers dans le cadre d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics.

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.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement (Cf. OAP mobilité).

Les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack permettant le stationnement des vélos sur deux niveaux. Dans ce cas, une surface de stationnement de 1,5 m^2 pourra accueillir 2 places de stationnement vélos.

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
	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 secondaire et tertiaire	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

	Restauration	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 motorisé 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	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service, aux livraisons et aux personnes à mobilité réduite) : 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	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Équipements sportifs	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Autres équipements recevant du public	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
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.*

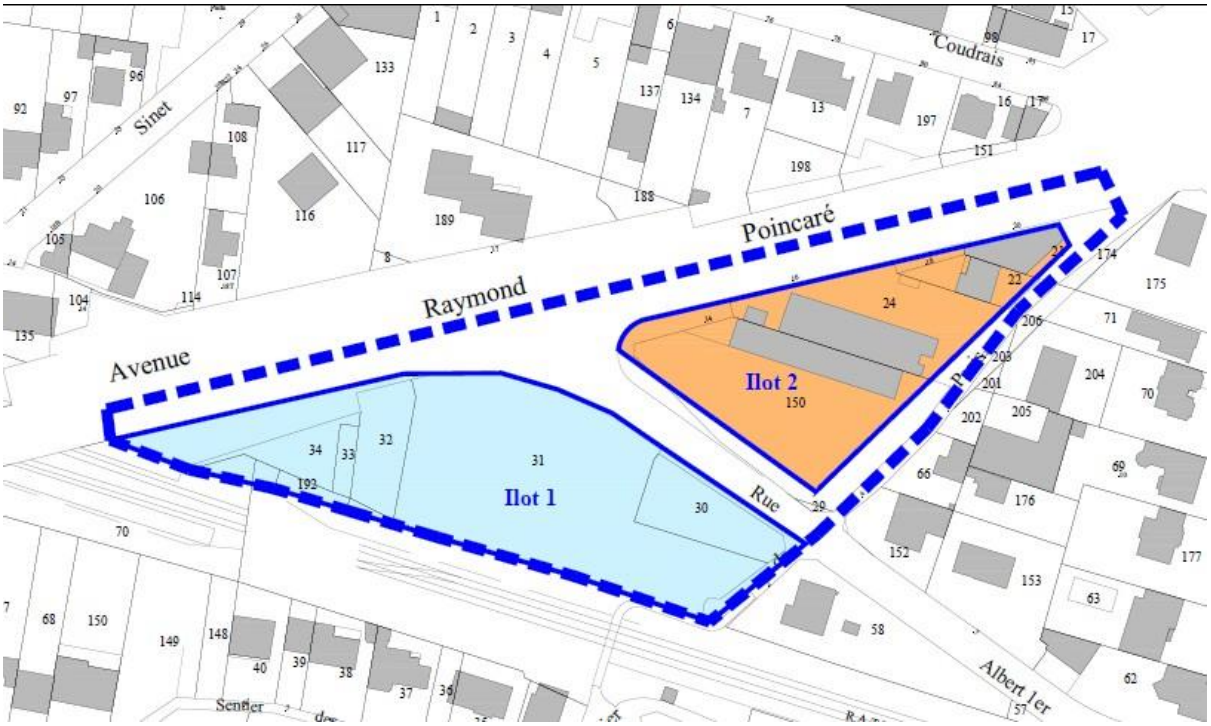
15.2 ZONE UPSc2 ALBERT 1er

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 1er.

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.



15.2.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

15.2.1.1 – *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est interdite.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est interdite.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est interdite.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est interdite.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est interdite.

	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est interdite.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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.

15.2.1.2 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.

15.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

15.2.2.1 Implantation des constructions par rapport aux *voies* et emprises publiques

15.2.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 1er.

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 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

15.2.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

15.2.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

15.2.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

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* : le retrait doit être au moins égal 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*.

Jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait.

15.2.2.2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

15.2.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

15.2.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.
- Pour toute *construction* non contigüe, **la distance** 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*

A partir d'une profondeur de 1 m, les balcons sont pris en compte dans le calcul de la distance entre constructions.

15.2.2.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Il n'est pas fixé de règle d'implantation entre deux constructions sur un même terrain 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.

15.2.2.4 Emprise au sol des constructions

15.2.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'*emprise au sol* maximale est définie par îlots tels que repérés sur le document graphique 6.12.d Secteur de plan masse : Albert 1er :

- Îlot 1 : *emprise au sol* maximale = 80%
- Îlot 2 : *emprise au sol* maximale = 50%

15.2.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour la *destination* Equipements d'intérêt collectif et services.

15.2.2.5 Hauteurs maximales des *constructions*

15.2.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 1er :

- Îlot 1 : hauteur maximale = 18 m
- Îlot 2 : La hauteur des *constructions* est limitée à 15 m au *faîtage* 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.

15.2.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 (11/12/2024). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation ou la végétalisation.

15.2.2.6 Qualités urbaines et architecturales

15.2.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **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.

15.2.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

15.2.3.1 Pleine terre et espaces perméables

15.2.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 50% des espaces libres doivent être traités en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*

15.2.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour la *destination* Equipements d'intérêt collectif et services publics.

15.2.3.2 Espaces paysagers protégés

Sans objet.

15.2.3.3 Plantations

15.2.3.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 150 m^2, il est exigé 1 *arbre de moyen développement* par tranche entamée de 150 m^2.

15.2.3.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle pour la *destination* équipements d'intérêt collectif et services publics.

15.2.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

15.2.4.1 Règles relatives au stationnement

15.2.4.1.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UPSc2, POUR LES VEHICULES MOTORISES

DESTINATION	Sous-*destination*	**Zone UPSc2**
HABITATION	Logement	**Il est exigé :** • 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. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux de moins de 350 m². Pour les locaux de 350 m² ou plus, il est exigé une place de stationnement par tranche complète de 250 m² (tranche calculée au-delà du seuil de 350m²).
	Restauration	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	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
	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 règlementé.
	Exploitation forestière	

15.2.4.1.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UPSc2, POUR LES VELOS

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, sauf pour les places destinées aux usagers dans le cadre d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics.

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.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement (Cf. OAP mobilité).

Les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack permettant le stationnement des vélos sur deux niveaux. Dans ce cas, une surface de stationnement de 1,5 m^2 pourra accueillir 2 places de stationnement vélos.

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
	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 secondaire et tertiaire	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 motorisé 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	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service, aux livraisons et aux personnes à mobilité réduite) : 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	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Équipements sportifs	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Autres équipements recevant du public	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
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.*

15.3 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.

15.3.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

15.3.1.1 *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Destinations	***Sous-destinations***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est autorisée.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est autorisée.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.

SERVICES PUBLICS	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est interdite.

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 3.4sur les dispositions générales, 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 en rez de chaussée sur rue, lors d'un changement entre *destinations* ou *sous-destinations*, 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.

15.3.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

15.3.2.1 Implantation des constructions par rapport aux *voies* et emprises publiques

15.3.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*.

15.3.2.2 Implantation par rapport aux limites séparatives

15.3.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

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* : le retrait doit être au moins égal :

- À 3 m dans le cas de *façade* sans *baie* ;
- À 6 m dans le cas de *façade* avec *baie* ;

Jusqu'à une profondeur de 1 m, les balcons ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait.

15.3.2.2.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

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.

15.3.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

15.3.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.

- Pour toute *construction* non contigüe, **la distance** 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*

  A partir d'une profondeur de 1 m, les balcons sont pris en compte dans le calcul de la distance entre constructions.

15.3.2.3.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Il n'est pas fixé de règle d'implantation entre deux constructions sur un même terrain 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.

15.3.2.4 Emprise au sol des constructions

15.3.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 65% de la superficie du terrain.

- Tout terrain bénéficie de 300m^2 minimum d'emprise au sol constructible.

- 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.

15.3.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour la *destination* Equipements d'intérêt collectif et services publics.

15.3.2.5 Hauteurs maximales des *constructions*

15.3.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

Par exception au chapitre 2 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.

15.3.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- 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 inférieur 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 (11/12/2024). Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation ou la végétalisation.

15.3.2.6 -Qualités urbaines et architecturales

15.3.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **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.

15.3.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

15.3.3.1 Pleine terre et espaces perméables

15.3.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- 25% des espaces libres doivent être traités en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*. Il n'est pas exigé d'*espaces verts de pleine terre* pour les évolutions de *constructions* existantes, sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de la surface des *espaces perméables*.

- Cette disposition n'est pas applicable aux projets d'aménagement d'espaces publics et de *voies* publiques.

15.3.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour la *destination* Equipements d'intérêt collectif et services publics.

15.3.3.2 Espaces paysagers protégés

Sans objet.

15.3.3.3 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 m^2, il est exigé 1 *arbre de moyen développement* par tranche complète de 150 m^2.

15.3.3.3.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle pour la *destination* équipements d'intérêt collectif et services publics.

15.3.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES UNITES FONCIERES ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 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.

15.3.4.1 Règles relatives au stationnement

15.3.4.1.1 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UPSC3, POUR LES VEHICULES MOTORISES

DESTINATION	Sous-*destination*	**Zone UPSC3**
HABITATION	Logement	**Il est exigé :** • 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. Il n'est pas fixé de règle pour les locaux de moins de 350 m². Pour les locaux de 350 m² ou plus, il est exigé une place de stationnement par tranche complète de 250 m² (tranche calculée au-delà du seuil de 350m²).
	Restauration	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	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
	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 règlementé
	Exploitation forestière	

15.3.4.1.2 DISPOSITIONS SPECIFIQUES A LA ZONE UPSC3, POUR LES VELOS

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, sauf pour les places destinées aux usagers dans le cadre d'un équipement d'intérêt collectif et de services publics.

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 :

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m^2 minimum, hors espace de dégagement (Cf. OAP mobilité).

Les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack permettant le stationnement des vélos sur deux niveaux. Dans ce cas, une surface de stationnement de 1,5 m^2 pourra accueillir 2 places de stationnement vélos.

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
	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 motorisé rendus nécessaires pour la *sous-destination*, au titre du PLUi.
Equipements	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le

d'intérêt collectif et services publics		bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service, aux livraisons et aux personnes à mobilité réduite) : 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	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Équipements sportifs	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

	Autres équipements recevant du public	Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux véhicules de service ou aux livraisons) : 15% de l'effectif moyen des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment Pour les équipements équipés d'un parc de stationnement automobile (hors cas d'un parc de stationnement uniquement dédié aux personnes à mobilité réduite) : 15% de l'effectif moyen des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
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.*

16 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Secteurs :	N Zone naturelle	Nc Cimetières	Np Parcs et loisirs	Ncv Coulée Verte	Nzh Zones humides avérées	Nf Friche
ANTONY	X	X	X	X	X	
BAGNEUX		X	X	X		X
BOURG-LA-REINE		X	X			
CHATENAY-MALABRY	X	X	X	X	X	
CHATILLON		X		X		
CLAMART	X	X	X			
FONTENAY-AUX-ROSES	X	X		X		
LE PLESSIS-ROBINSON	X	X	X			
MALAKOFF	X	X	X	X		
MONTROUGE				X		
SCEAUX		X	X	X		

16.1.1 CHAPITRE 1 – *DESTINATIONS* ET SOUS *DESTINATIONS* AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

16.1.1.1 *Destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol

Rappel pour toutes les *destinations*, sous-*destinations*, 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***		
HABITATION	Logement		Cette *sous-destination* est interdite, sauf en cas de logement lié au gardiennage du site délimité par la zone.
	Hébergement		Cette *sous-destination* est interdite.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette *sous-destination* est autorisée dans les cas suivants : • au sein des sous-zones Np et Ncv, sous réserve de constituer des installations non pérennes et dans la limite de 20 m² de surface de plancher.

			• Au sein des STECAL S3, S4, S5, S6, S8, S9 et S10 à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site Cette *sous-destination* est interdite dans les autres cas.
	Restauration		Cette *sous-destination* est autorisée dans les cas suivants : • au sein des sous-zones Np et Ncv, dans la limite de 50 m^2 de surface de plancher. • Au sein des STECAL S3, S4, S5, S6, S8, S9, S10 et S11 à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site Cette *sous-destination* est interdite dans les autres cas.
	Commerce de gros		Cette *sous-destination* est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette *sous-destination* est interdite.
	Hôtels		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cinéma		Cette *sous-destination* est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette *sous-destination* est interdite.
	Entrepôt		Cette *sous-destination* est interdite.
	Bureau		Cette *sous-destination* est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette *sous-destination* est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette *sous-destination* est interdite.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée dans les cas suivants : • au sein des sous-zones Np et Ncv, dans la limite de 50 m^2 de surface de plancher. • Au sein des STECAL S3, S4, S5, S6, S8, S9 et S10 à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site Cette *sous-destination* est interdite dans les autres cas.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette *sous-destination* est autorisée dans les cas suivants : • au sein des sous-zones Np et Ncv, dans la limite de 50 m^2 de surface de plancher. • Au sein des STECAL S3, S4, S5, S6, S8, S9 et S10 à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site Cette *sous-destination* est interdite dans les autres cas.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette *sous-destination* est autorisée dans les cas suivants : • au sein des sous-zones Np et Ncv, dans la limite de 50 m^2 de surface de plancher. • Au sein des STECAL S3, S4, S5, S6, S8, S9 et S10 à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site Cette *sous-destination* est interdite dans les autres cas.

	Salles d'art et de spectacles		Cette *sous-destination* est autorisée dans les cas suivants : • au sein des sous-zones Np et Ncv, dans la limite de 50 m² de surface de plancher. • Au sein des STECAL S3, S4, S5, S6, S8, S9 et S10 à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site Cette *sous-destination* est interdite dans les autres cas.
	Équipements sportifs		Cette *sous-destination* est autorisée dans les cas suivants : • au sein des sous-zones Np et Ncv, dans la limite de 50 m² de surface de plancher. • Au sein des STECAL S3, S4, S5, S6, S8, S9 et S10 à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site Cette *sous-destination* est interdite dans les autres cas.
	Lieux de culte		Cette *sous-destination* est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette *sous-destination* est autorisée dans les cas suivants : • au sein des sous-zones Nc, Np et Ncv, dans la limite de 50 m² de surface de plancher. • Au sein des STECAL S3, S4, S5, S6, S8, S9 et S10 à condition de ne pas porter atteinte au caractère naturel du site Cette *sous-destination* est interdite dans les autres cas.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf au sein de la sous-zone Nzh où elle est interdite.
	Exploitation forestière		Cette *sous-destination* est autorisée, sauf au sein de la sous-zone Nzh où elle est interdite.

Les *constructions* et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone de même que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Dispositions spécifiques aux secteurs de *STECAL*s S7 et S11

Dans ces secteurs, sont autorisés :
-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.

Disposition spécifique au secteur de *STECAL* S11

Dans ce secteur, l'aménagement et la transformation des *constructions existantes* sont autorisés.

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
- Les 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 re*constructions* 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.

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 *affouillement*s, *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 *affouillement*s 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 Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (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 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 ICPE 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 ICPE nécessaires au 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.

16.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

16.1.2.1 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.

16.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

La création de *baie*s est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*. L'implantation est libre.

16.1.2.3 Implantation des *constructions* les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L'implantation est libre.

16.1.2.4 Emprise au sol des constructions

16.1.2.4.1 – En N, 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 (11/12/2024).

16.1.2.4.2 – En Ncv et Nc

L'*emprise au sol* des *constructions* n'est pas règlementée, sauf cas particulier ci-après et sauf limitation de surface précisée dans le tableau à l'article 16.1.1.1 du présent règlement.

Au sein du STECAL S8 :

- Les *constructions* nouvelles ne pourront avoir une *emprise au sol* supérieure à 50 m^2 par *construction* et l'emprise totale est limitée à 5% de la surface du terrain ;
- Les *constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) peuvent faire l'objet d'une *extension* dans la limite de 20% de l'emprise initiale du bâtiment, avec un minimum de 50 m^2. L'emprise totale est limitée à 5% de la surface du terrain.

16.1.2.4.3 – En Np

Les règles d'*emprise au sol* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
E1	L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 5% de la surface totale du terrain et à 100m^2. Pour la *sous-destination* restauration l'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 50m^2 de *surface de plancher*. Pour la *sous-destination* artisanat et commerce de détail, l'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 20m^2 de *surface de plancher*. Pour les *sous-destinations* 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, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public, l'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 50m^2 de *surface de plancher*.
E2	L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 5% de la surface totale du terrain. Pour la *sous-destination* restauration l'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 50m^2 de *surface de plancher*. Pour la *sous-destination* artisanat et commerce de détail, l'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 20m^2 de *surface de plancher*. Pour les *sous-destinations* 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, Equipements sportifs, Autres équipements recevant du public, l'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 50m^2 de *surface de plancher*.

Par dérogation, pour les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express, l'*emprise au sol* est libre.

Au sein des STECAL S3, S4, S5, S6, S9, S10 :

- Les *constructions* nouvelles ne pourront avoir une *emprise au sol* supérieure à 50 m^2 par *construction* et l'emprise totale est limitée à 5% de la surface du terrain ;

- Les *constructions existantes* avant la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) peuvent faire l'objet d'une *extension* dans la limite de 20% de l'emprise initiale du bâtiment, avec un minimum de 50 m^2. L'emprise totale est limitée à 5% de la surface du terrain.

Au sein du STECAL S7 :
L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à 5% de la surface totale de l'*unité foncière*.

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.

16.1.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

16.1.2.5.1 – En N, NzH et Nf

La *hauteur* des *constructions* est limitée à la *hauteur* existante à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024).

16.1.2.5.2 – En Ncv et Nc

La *hauteur* des *constructions* est limitée à 10 mètres au point le plus haut et R+2.

Au sein du STECAL S8

La *hauteur* des *constructions* est limitée à 5 mètres au point le plus haut pour les nouvelles *constructions*. L'*extension* d'un bâtiment existant pourra toutefois s'inscrire dans la *hauteur* de ce dernier.

16.1.2.5.3 – 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. ***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*.
H2	La *hauteur* des *constructions* est limitée à : • 10 mètres au point le plus haut • R+2 ***Au sein des STECAL S3, S4, S5, S6, S9, S10 :*** La *hauteur* des *constructions* est limitée à 5 mètres au point le plus haut pour les nouvelles *constructions*. L'*extension* d'un bâtiment existant pourra toutefois s'inscrire dans la *hauteur* de ce dernier.

16.1.2.5.4 Dispositions particulieres

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 (11/12/2024). Une augmentation de 50 cm de la *hauteur* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.

Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

16.1.2.6 - 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.

16.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES *CONSTRUCTIONS*

16.1.3.1 – Pleine terre et *espaces perméables*

16.1.3.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traités en *espaces perméables*.
- Il ne sera pas exigé d'espace vert de pleine terre pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

16.1.3.1.2 – EN ZONE N

Une part de 80% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

16.1.3.1.3 – EN ZONE NF ET NZH

100% de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*.

16.1.3.1.4 – EN ZONE NCV

Les espaces libres de toute *construction* doivent faire l'objet d'un traitement majoritairement en pleine terre.

16.1.3.1.5 – EN ZONE NC

Il n'est pas fixé de règle.

16.1.3.1.6 - EN ZONE NP

Les règles de pleine terre sont fixées sur le plan des indices 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 vert de pleine terre*

Par dérogation, pour les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express, aucune part minimale de pleine terre n'est fixée.

16.1.3.2 Plantations

Dans l'ensemble des cas, un rayon de 2 mètres de pleine terre autour du tronc par arbre devra être assuré 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.

17 ANNEXES DU REGLEMENT

Les annexes du présent règlement sont les suivantes :

- 5.2.1 Tableau des emplacements réservés
- 5.2.2 Patrimoine bâti remarquable – Ville d'Antony
- 5.2.3 Patrimoine bâti remarquable – Ville de Bagneux
- 5.2.4 Patrimoine bâti remarquable – Ville de Bourg-la-Reine
- 5.2.5 Patrimoine bâti remarquable – Ville de Châtenay-Malabry
- 5.2.6 Patrimoine bâti remarquable – Ville de Châtillon
- 5.2.7 Patrimoine bâti remarquable – Ville de Clamart
- 5.2.8 Patrimoine bâti remarquable – Ville de Fontenay-aux-Roses
- 5.2.9 Patrimoine bâti remarquable – Ville du Plessis-Robinson
- 5.2.10 Patrimoine bâti remarquable – Ville de Malakoff
- 5.2.11 Patrimoine bâti remarquable – Ville de Montrouge
- 5.2.12 Patrimoine bâti remarquable – Ville de Sceaux
- 5.2.13 Patrimoine arboré – Ville d'Antony
- 5.2.14 Patrimoine arboré – Ville de Bagneux
- 5.2.15 Patrimoine arboré – Ville de Bourg-la-Reine
- 5.2.16 Patrimoine arboré – Ville de Châtenay-Malabry
- 5.2.17 Patrimoine arboré – Ville de Châtillon
- 5.2.18 Patrimoine arboré – Ville de Clamart
- 5.2.19 Patrimoine arboré – Ville de Fontenay-aux-Roses
- 5.2.20 Patrimoine arboré – Ville du Plessis-Robinson
- 5.2.21 Patrimoine arboré – Ville de Malakoff
- 5.2.22 Patrimoine arboré – Ville de Montrouge
- 5.2.23 Patrimoine arboré – Ville de Sceaux
- 5.2.24 Annexe patrimoniale U1pb