

# COMMUNE D'ANTONY



---

## Modification du Plan Local d'Urbanisme 2018

---

### REGLEMENT

Modification n°4 du PLU approuvée par  
délibération du Conseil Territorial le  
18 décembre 2018



**4**



# Sommaire

<b>Zones urbaines mixtes.....</b>	<b>5</b>
Zone UAa .....	7
Zone UAb.....	19
Zone UB .....	29
Zone UCa .....	41
Zone UCb.....	53
Zone UCc .....	61
Zone UCd.....	61
Zone UD .....	81
Zone UDa .....	92
Zone UE .....	102
Zone UFd.....	109
Zone UGa.....	118
Zone UGb.....	128
Zone UGc.....	138
Zone UGd.....	148
Zone UGe.....	158
 <b>Zones urbaines spécifiques .....</b>	 <b>166</b>
Zone UFa .....	168
Zone UFb .....	176
Zone UFc .....	184
Zone UI.....	193
Zone UL .....	202
 <b>Zones naturelles et forestières.....</b>	 <b>207</b>
Zone N .....	209
 <b>Annexes .....</b>	 <b>215</b>
Définition.....	217
Cahier de recommandations architecturales .....	219
Cahier de recommandations architecturales Saint-Saturnin .....	223
Cahier de recommandations architecturales Secteur Croix de Berny .....	227
Cahier de recommandations environnementales .....	229



## **Zones urbaines mixtes**



## Zone UAa

*Cette zone se caractérise par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et d'activités. Le tissu est dense, constitué de bâtiments implantés de préférence en ordre continu.*

*Elle recouvre le Centre-ville.*





## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UAa.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 2 et sauf :
  - Les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales,
  - Les installations de chaufferies et de climatisations,
  - Les parcs de stationnement.
- 1.2 Les autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

### **ART. UAa.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les Installations classées soumises à déclaration :
  - a) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangerie, laveries, chaufferies d'immeubles, climatisation, parcs de stationnement, etc.
  - b) ne sont autorisés que sur les terrains riverains des voies nationales et départementales : les installations artisanales, les postes de peinture, les dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service, etc.
- 2.2 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.
- 2.3 En rez-de-chaussée, le long de la RD 920, uniquement les constructions à destination de commerce et de bureau.
- 2.4 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.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UAa.3 – ACCES**

- 3.1 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.

3.2 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.

3.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables aux voies publiques :

- nationales et départementales sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade.
- communales sont limitées à un accès par tranche de 15 m de façade avec une largeur comprise entre 2,80 m et 3,50 m par construction, 6 m en cas de réalisation d'une opération entraînant le passage de plus de 60 véhicules.

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

#### **ART. UAa.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 EAU**

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

##### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

##### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

##### **4.2.2 Eaux usées non domestiques**

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

##### **4.2.3 Eaux Pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

### **ART. UAa.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UAa.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

- 6.1 Par rapport à la RD 920, les rues Auguste Mounié et Jean Moulin, les constructions doivent être implantées à l'alignement, sauf le long de la RD 920, côté Est, dans la partie située au Sud de la rue Jean Moulin, ou toute construction doit être implantée à 20 m au moins de l'alignement opposé.
- 6.2 Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou en limite des voies privées existantes ou à créer.
- 6.3 Les constructions doivent s'implanter, soit en limites, soit en retrait des emprises publiques. Dans ce dernier cas, la construction devra être implantée à une distance minimum de 3 m de la limite de l'emprise publique.
- 6.4 Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de la voie ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur. Leur partie la plus saillante doit être en retrait au moins de 0,50 m de l'aplomb de la bordure du trottoir.  
Elles ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m.

- 6.5 Les saillies sur 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 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.
- Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.
- 6.6 En l'absence d'indications particulières figurant au plan, les propriétés situées à l'angle de 2 voies supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.
- 6.7 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou privées. Dans ce dernier cas, les constructions devront s'implanter à une distance minimum de 3 m des voies.

#### **ART. UAa.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Dans une bande de 10 m à partir de l'alignement de la RD 920, des rues Auguste Mounié et Jean Moulin, les constructions doivent être implantées en limites séparatives ; elles ne peuvent comporter sur ces limites que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).
- 7.2 **Dans une bande de 20 m** comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, de la limite des voies privées existantes au 30 mai 2008 (date d'approbation du PLU), ou des voies privées futures d'au moins 8 m d'emprise, les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait selon les règles suivantes :
- 1) **en limites séparatives** si les façades de la construction ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).
  - 2) **en retrait des limites séparatives**, les constructions doivent être implantées conformément aux règles ci-dessous :
    - La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade de la construction, comportant une baie éclairant une ou des pièces principales, à une limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol avec un minimum de 8 m.
    - La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade de la construction ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales à une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade par rapport au sol avec un minimum de 3 m.
- Toutefois,
- La surélévation d'un niveau d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne respectant pas cet article, les pignons en cause ne comportant pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides), peut être autorisée à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants.
  - L'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance (des châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).
- 7.3 **Au delà de la bande de 20 m définies en 7.2**, les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait conformément aux règles suivantes :

1) Sur limites séparatives :

- 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.
- ou si les constructions ne sont pas destinées à l'habitation, à l'industrie ou aux bureaux et que leur hauteur maximum ne dépasse pas 4 m en limite de propriété.
- ou s'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

2) En retrait des limites :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'une construction comportant une baie éclairant une ou des pièces principales, à une limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol avec un minimum de 8 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'une construction ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales à une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade par rapport au sol avec un minimum de 3 m.

7.4 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UAa.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ART. UAa.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les constructions implantées sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

La distance mesurée en tout point de la façade d'une construction à la façade d'une autre construction doit au moins être égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si l'une des 2 façades comporte des baies éclairant une ou des pièces principales,
- La moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si aucune des façades ne comporte de baies éclairant une ou des pièces principales.

Lorsqu'une construction d'annexe n'est pas accolée à une construction principale, elle doit en être distante d'au moins 4 m.

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

#### **ART. UAa.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface de l'unité foncière considérée.

Toutefois pour les commerces en rez-de-chaussée, l'emprise au sol pourra être portée à 100%.

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

## **ART. UAa.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximum des constructions est calculée selon les règles suivantes, étant précisé que les souches de cheminée, antennes de télévision et dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, ne sont pas comptabilisées dans le calcul des hauteurs.

### **10.1 Compte tenu des voies adjacentes :**

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.

### **10.2 Compte tenu du plafond de la zone :**

La hauteur maximum des constructions est indiquée au plan de zonage du centre ville. Les valeurs inscrites au plan sont les hauteurs maximum au faitage.

10.3 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.

10.4 Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée s'entend hors acrotère et hors constructions situées sur la terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

10.5 Sous réserve du respect de l'article 10.1, les règles de hauteur fixées à l'article 10.2 peuvent être majorées de 1 m quand les locaux en rez-de-chaussée sont destinés au commerce et que leur hauteur sous plafond est de 3,40 m minimum.

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

## **ART. UAa.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

11.1 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.

11.2 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en façade principale (pas de mur aveugle sur voie).

11.3 Les toitures doivent être en pente, avec un minimum de 30%. Toutefois, les commerces et bureaux situés en rez-de-chaussée pourront être couverts d'une toiture terrasse accessibles ou non.

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

Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.

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

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

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

Les toitures végétalisées sont admises.

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

- 11.7 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.

- 11.8 Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

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

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

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

Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.

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

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

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

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

## **ART. UAa.12 – STATIONNEMENT**

- 12.1 Lors de toute opération de construction neuve des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

### **12.1.1 Dimensions des places**

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 5,50 m

### 12.1.2 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)
  - \* sens unique (1) : 3,50 m
  - \* double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,50 m
  - \* double sens desservant plus de 30 voitures : 6,00 m  
3,50 m avec utilisation de feux de signalisation tricolores alternés.
- (1) Cette rampe d'accès pourra être d'une largeur moindre sans toutefois être inférieure à 2,50 m pour les constructions ne comprenant qu'un logement.*
- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente, dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement, ne doit pas excéder 5%, sauf dans les hypothèses d'impossibilité technique et de construction de pavillons ; dans ce dernier cas la pente de la rampe peut-être portée à 15 % valeur maximale.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m ; dans ce cas, la largeur de la rampe doit être portée à 4 m dans la courbe.

### 12.1.3 Surfaces de stationnement

Commerce : minimum 1 place par commerce

Bureaux (1) : 1 pl./60m<sup>2</sup> de la SP maximum

Hébergement Hôtelier : 1 pl./5 chambres

Habitation (1) : 1 pl./70 m<sup>2</sup> de la SP dont un minimum de 2 pl. /logt- + 1 pl./5 logts pour les visiteurs

*(1) 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, pour les logements, les bureaux.*

- 12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SP, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

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

- 12.2 Lors de toute opération créant un nouveau logement ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1.3. Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de locaux en commerces.

- 12.3 Les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets.

- 12.4 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

- 12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;



- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

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

#### **ART. UAa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être plantés et traités avec soin.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 1 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation des plantations existantes.

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

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UAa.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.



## Zone UAb

*Cette zone se caractérise par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, de commerces, de bureaux et d'activités. Le tissu est constitué de bâtiments implantés de préférence en ordre continu.*

*Elle recouvre le secteur « SAINT SATURNIN ».*



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UAb.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 2 et sauf :
  - Les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales,
  - Les installations de chaufferies et de climatisations,
  - Les parcs de stationnement.
- 1.2 Les autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

### **ART. UAb.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les Installations classées soumises à déclaration :
  - a) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangerie, laveries, chaufferies d'immeubles, climatisation, parcs de stationnement, etc.
  - b) ne sont autorisés que sur les terrains riverains des voies nationales et départementales : les installations artisanales, les postes de peinture, les dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service, etc.
- 2.2 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 oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3 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.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UAb.3 – ACCES**

- 3.1 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.

3.2 La largeur des voies nouvelles d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

3.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables aux voies publiques :

- départementales sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade,
- communales sont limitées à un accès par tranche de 15 m de façade avec une largeur comprise entre 2,80 m et 3,50 m par construction, 6 m en cas de réalisation d'une opération entraînant le passage de plus de 60 véhicules.

## **ART. UAb.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### **4.2.2 Eaux usées non domestiques**

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### **4.2.3 Eaux Pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

### ART. UAb.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ART. UAb.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES

6.1 Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies publiques, en limite des voies privées existantes ou à créer, ou en limites d'emprises publiques, soit en retrait. Dans ce dernier cas, les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3 m de ces limites.

6.2 Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur. Leur partie la plus saillante doit être à moins de 0,50 m de l'aplomb de la bordure du trottoir.

Elles ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m.

6.3 Les saillies sur emprises publiques doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire du domaine concerné ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

### ART.UAb.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 **Dans une bande de 15 m** comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, de la limite des voies privées existantes au 30 mai 2008 (date d'approbation du PLU), ou des voies privées futures d'au moins 8 m d'emprise, les constructions doivent être

implantées en limites séparatives et ne doivent pas comporter de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).

Toutefois,

- La surélévation d'un niveau d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne respectant pas cet article, les pignons en cause ne comportant pas de baies autres que des jours de souffrance (des châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides), peut être autorisée à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants.
- L'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance (des châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).

**7.2 Au-delà de la bande des 15 m définie au 7.1**, les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait de celles-ci conformément aux règles suivantes :

a) En limites séparatives :

- 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,
- ou si les constructions ne sont pas destinées à l'habitation, à l'industrie ou aux bureaux et que leur hauteur maximum ne dépasse pas 4 m en limite de propriété.

b) En retrait des limites séparatives, les constructions doivent être implantées selon les règles ci-dessous :

- la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'une construction comportant des baies éclairant une ou des pièces principales, à une limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade par rapport au sol avec un minimum de 8 m,
- la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade d'une construction ne comportant pas de baies éclairant des pièces principales à une limite séparative doit être au moins égale à la demie hauteur de cette façade par rapport au sol avec un minimum de 3 m.

**7.3** Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UAb.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

**7.4** Par dérogation à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait, en harmonie urbaine avec les constructions voisines.

#### **ART. UAb.8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance mesurée en tout point de la façade d'une construction à la façade d'une autre construction doit être au moins égale à :



- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m si l'une des façades comporte des baies éclairant une ou des pièces principales.
- La moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si aucune façade ne comporte de baies éclairant une ou des pièces principales.

Lorsqu'une construction d'annexe n'est pas accolée à une construction principale, elle doit être distante d'au moins 4 m.

#### **ART. UAb.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface de l'unité foncière considérée. Toutefois pour les commerces en rez-de-chaussée et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol pourra être portée à 100%.

#### **ART. UAb.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximum des constructions est calculée selon les règles suivantes, étant précisé que les souches de cheminée, antennes de télévision et dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisées dans le calcul des hauteurs.

##### **10.1 Compte tenu des voies adjacentes :**

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.

##### **10.2 Compte tenu du plafond de la zone :**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant. La hauteur des constructions est fixée à rez-de-chaussée + 2 étages + combles avec une hauteur maximale au faîtage de 12 m.

##### **10.3 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.**

##### **10.4 Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée s'entend hors acrotère et hors constructions situées sur la terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.**

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

#### **ART. UAb.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

##### **11.1 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.**

##### **11.2 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants**

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

- 11.3 Les toitures des constructions doivent être en pente. Les pentes de toit doivent se tenir entre 40° et 45°.

Toutefois les commerces et bureaux situés en rez-de-chaussée pourront être couverts d'une toiture terrasse accessibles ou non.

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

Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.

- 11.4 Les combles peuvent être habitables ce qui implique la création d'ouvertures en toiture : celles-ci ne peuvent être que des lucarnes à chevalet, à l'exclusion des lucarnes rampantes (les ouvertures d'aspect VELUX ne peuvent être utilisées que sur cour).

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

- 11.6 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.

- 11.7 Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.

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

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

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

Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.

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

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

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

## **ART. UAb.12 – STATIONNEMENT**

- 12.1 Lors de toute opération de construction neuve des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

12.1.1 Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 5,50 m

### 12.1.2 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)
  - \* sens unique (1) : 3,50 m
  - \* double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,50 m
  - \* double sens desservant plus de 30 voitures : 6,00 m

3,50 m avec utilisation de feux de signalisation tricolores alternés.

*(1) Cette rampe d'accès pourra être d'une largeur moindre sans toutefois être inférieure à 2,50 m pour les constructions ne comprenant qu'un logement.*
- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique et de la construction de pavillons ; dans ce dernier cas la pente de la rampe peut être portée à 15 % valeur maximale.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m ; dans ce cas, la largeur de la rampe doit être portée à 4 m dans la courbe.

### 12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation (1) : 1 pl./70 m<sup>2</sup> de la SP dont un minimum de 2 pl. /logt. + 1 pl./5 logts pour les visiteurs

Commerce : 60% de la SP (minimum 2 places par commerce)

Bureaux (1) : 1 pl./60m<sup>2</sup> de la SP maximum

Hébergement Hôtelier : 1 pl./5 chambres

*(1) 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, pour les logements, les bureaux.*

12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SP, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

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

12.2 Lors de toute opération créant un nouveau logement ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1.3. Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de locaux en commerces.

12.3 Les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets.

12.4 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

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

#### **ART. UAb.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être plantés et traités avec soin.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 1 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Dans les espaces répertoriés comme «Eléments Paysagers à Protéger» au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

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

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UAb.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## Zone UB

***La zone UB a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation, de bureaux et de commerces afin de constituer un front bâti continu.***

***Il s'agit de la Zone située le long de la RD 920 :***

- ***entre la Croix de Berny et le Centre Ville***
- ***entre le Centre Ville et la commune de Massy***



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UB.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 2 et sauf :
  - les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales,
  - Les installations de chaufferies et de climatisations,
  - Les parcs de stationnement.
- 1.2 Les autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.

### **ART. UB.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les Installations classées soumises à déclaration :
  - a) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que droguerie, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc.
  - b) Ne sont autorisés que sur les terrains riverains de la RD 920 : Les installations artisanales, les postes de peinture, les dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service, etc.
- 2.2 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 oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3 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.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UB.3 – ACCES**

- 3.1 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.

- 3.2 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.
- 3.3 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la RD 920 sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade.

#### **ART. UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 EAU**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable

##### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

###### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

###### **4.2.2 Eaux usées non domestiques**

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

###### **4.2.3 Eaux Pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.



Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, extension et surélévation, soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

### **ART. UB.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UB.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

6.1 Par rapport à la RD 920, les constructions doivent être implantées à l'alignement ainsi que sur les emprises de retournement de gabarit de la RD 920 à l'angle des voies adjacentes, dans la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la RD 920.

6.1.1 Dans la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la RD 920, les constructions doivent être implantées en limites des emprises publiques.

6.2 Par rapport aux autres voies publiques ou privées et au-delà de la bande de 20 m, comptée à partir de l'alignement de la RD 920, les constructions doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou des limites des voies privées. Toutefois, les commerces peuvent être implantés à l'alignement.

6.2.1 Au delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la RD 920, les constructions peuvent s'implanter en limites ou en retrait de 4 m minimum des emprises publiques.

6.3 Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voie ; toutefois elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 m du sol, et avoir plus de 1,20 m de profondeur. Leur partie la plus saillante doit être en retrait au moins de 0,50 m de l'aplomb de la bordure du trottoir.

Elles ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m.

6.4 Les saillies sur 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 m du sol et avoir plus de 1,20 m de profondeur.

Elles ne sont autorisées que sur les emprises publiques d'une largeur supérieure à 8 m.

- 6.5 Les propriétés situées à l'angle de deux voies supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

## **ART. UB.7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 **Dans une bande de 20 m** comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, de la limite des voies privées existantes au 30 mai 2008 (date d'approbation du PLU), ou des voies privées futures d'au moins 8 m d'emprise.

Les constructions sont autorisées :

- a) sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance (des châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).
- b) en retrait de limites : elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

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, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Toutefois,

- La surélévation d'un niveau d'une construction, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, ne respectant pas ces articles, les pignons en cause ne comportant pas de baies autres que des jours de souffrance (des châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides), peut être autorisée à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants.
- L'extension d'une construction, avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance (des châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).

- 7.2 **Dans tous les cas autres que ceux définis à l'article 7.1, les constructions sont autorisées :**

- 7.2.1 Sur les limites séparatives :

- si les constructions s'adossent à un bâtiment en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin, et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
- ou si les constructions ne sont pas destinées à l'habitation, à l'industrie ou aux bureaux et que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3 m.

7.2.2 En retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

- La distance à la limite séparative, mesurée normalement à une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.

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, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.
- la distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.3 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UB.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme

#### **ART. UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les constructions implantées sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

- En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'une autre construction doit au moins être égale à :
  - La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m si l'une des façades comporte des baies éclairant une ou des pièces principales,
  - La moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si aucune façade ne comporte de baies éclairant une ou des pièces principales.
- Lorsqu'une construction annexe n'est pas accolée à une construction principale, elle doit être distante d'au moins 4 m.

#### **ART. UB.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface de l'unité foncière considérée.

#### **ART. UB.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximum des constructions est calculée selon les règles suivantes, étant précisé que les souches de cheminée, antennes de télévision et dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisées dans le calcul des hauteurs.

**10.1 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.

**10.2 Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la RD 920 :**

**10.2.1 Compte tenu des voies adjacentes :**

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.

**10.2.2 Compte tenu du plafond de la zone :**

La hauteur de la construction, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, ne peut excéder :

- 12 m au faîtage sur une profondeur de 20 m comptée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées.
- 10 m au faîtage au-delà des 20 m comptés à partir de l'alignement des voies publiques ou privées.

**10.3** 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.

**10.4** Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée s'entend hors acrotère et hors constructions situées sur la terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

**10.5** Les règles de hauteur fixées aux articles 10.1, sous réserve d'un nombre de niveaux identiques, et 10.2.2, sous réserve du respect de l'article 10.2.1, peuvent être majorées de 1 m quand les locaux en rez-de-chaussée sont destinés au commerce et que leur hauteur sous plafond est de 3,40 m minimum.

**ART. UB.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

**11.1** 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.

**11.2** Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons sur voie publique ou privée et en limites des emprises publiques doivent être traités en façade principale.

*(pas de mur aveugle sur voie et en limites des emprises publiques)*

**11.3** Les toitures doivent être en pente, avec un minimum de 30%. Toutefois, les commerces et bureaux situés en rez-de-chaussée pourront être couverts d'une toiture terrasse accessibles ou non.

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

Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.

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

- 11.4 Le traitement des façades des constructions annexes visibles de la rue doit être en harmonie avec la construction principale.
- 11.5 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.
- 11.6 Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.
- 11.7 Les locaux techniques tels que machinerie d'ascenseur, sortie des escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, etc. doivent être incorporés dans le volume des constructions.
- 11.8 Les clôtures sur alignement, sur emprises publiques et sur les voies privées ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf les portails et portillons.
- Les clôtures seront composées d'une grille ou barreaudage, pleins ou ajourés, posés sur un muret maçonné dont la hauteur sera comprise entre 0,2 m et 1 m.
- Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.
- 11.9 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,20 m de hauteur.
- 11.10 La hauteur des clôtures en limites d'emprises ferroviaires SNCF et RATP pourra être portée à 2,50 m pour des raisons de sécurité.
- 11.11 La hauteur des écrans anti-bruit les longs des emprises ferroviaires ne pourra dépasser la hauteur de 3,00 m.
- Il est possible de se référer à titre de conseil au cahier de recommandations architecturales annexé au règlement.

## **ART. UB.12 – STATIONNEMENT**

- 12.1 Lors de toute opération de construction neuve des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :
- 12.1.1 Dimensions des places
- Longueur : 5,00 m
- Largeur utile : 2,30 m
- Dégagement : 5,50 m
- 12.1.2 Rampe d'accès
- Largeur (hors chasses-roues)
    - \* sens unique (1) : 3,50 m
    - \* double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,50 m
    - \* double sens desservant plus de 30 voitures : 6,00 m
- 3,50 m avec utilisation de feux de signalisation tricolores alternés.

*(1) Cette rampe d'accès pourra être d'une largeur moindre sans toutefois être inférieure à 2,50 m pour les constructions ne comprenant qu'un logement.*

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique et de la construction de pavillons ; dans ce dernier cas la pente de la rampe peut-être portée à 15% valeur maximale.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m ; dans ce cas, la largeur de la rampe doit être portée à 4m dans la courbe.

#### 12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation (1)	: 1 pl./70 m <sup>2</sup> de SP dont 2 pl. min./logt. + 1 pl./5 logts pour les visiteurs
Commerce	: 60% de la SP (minimum 2 places par commerce)
Hébergement hôtelier	: 1 place pour 5 chambres
Bureaux (1)	: 1 pl./60m <sup>2</sup> de la SP maximum
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	: 50% de la SP

*(1) 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, pour les logements, les bureaux.*

- 12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SP, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

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

- 12.2 Lors de toute opération créant un nouveau logement ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1.3. Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de locaux en commerces.

- 12.3 Les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets.

- 12.4 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

- 12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;

- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

#### **ART. UB.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être plantés et traités avec soin.

Les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation des plantations existantes.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 1 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.





## Zone UCa

***Il s'agit d'une zone à vocation principale à usage d'habitat semi-dense où les bâtiments sont construits en ordre discontinu ou continu.***



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UCa.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 2 et sauf :
  - Les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales,
  - Les installations de chaufferies et de climatisations
  - Les parcs de stationnement
- 1.2 Les autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.

### **ART. UCa.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les installations classées soumises à déclaration :
  - a) 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.
  - b) 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.
- 2.2 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.
- 2.3 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.
- 2.4 Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
- 2.5 Les stockages temporaires de matériaux et matériels nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UCa.3 – ACCES**

- 3.1 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.

- 3.2 Pour les divisions, les opérations groupées, les lotissements, la largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m si elles desservent jusqu'à 5 logements. Au delà, leur largeur ne doit pas être inférieure à 5 m.
- 3.3 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.
- 3.4 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables aux voies publiques :
- nationales et départementales sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade,
  - communales sont limitées à un accès par tranche de 15 m de façade avec une largeur comprise entre 2,80 m et 3,50 m par construction, 6 m en cas de réalisation d'une opération entraînant le passage de plus de 60 véhicules.

#### **ART. UC.a.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 EAU**

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

##### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

###### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

###### **4.2.2 Eaux usées non domestiques**

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

###### **4.2.3 Eaux Pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

### **ART. UC.a.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UC.a.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à 6 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.

Toutefois, les commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en limites d'emprises publiques.

- 6.2 Les travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas le reculement défini au paragraphe 6.1.1, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans le reculement.

- 6.3 Les saillies sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,20 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du niveau du terrain naturel.

- 6.4 En l'absence d'indications particulières figurant au plan, les propriétés situées à l'angle de 2 voies supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

- 6.5 En cas de lotissement ou d'opérations groupées d'habitat individuel, par rapport aux voies nouvelles de desserte, 50 % des constructions peuvent être implantées à distance moindre de 6 m avec un minimum de 4 m afin de permettre une meilleure composition d'ensemble.

Néanmoins, doit être traité en espace vert une surface comprise dans les reculements qui ne peut être inférieure à 50% de l'aire constituée par une bande de 6 m comptée à partir de l'alignement des voies nouvelles de desserte.

- 6.6 Pour les terrains contigus d'une voie privée et non desservis par elle, les règles de retrait qui s'appliquent par rapport à cette voie sont celles de l'article 7.

## **ART. UCa.7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées.**

#### **7.1.1 Dans une bande de 25 m, comptée à partir du reculement imposé :**

##### **7.1.1.1 Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m.**

Les constructions sont autorisées :

- a) sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides),
- b) en retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

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, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

##### **7.1.1.2 Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 15 m et inférieure ou égale à 30 m.**

Les constructions sont autorisées :

- a) sur une des limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrances (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides),
- b) en retrait de ces limites, dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.1.1.b

7.1.1.3 Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 30 m :

Les constructions sont autorisées :

- a) Sur les limites séparatives : Si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin, et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes.

Ou si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou de bureau et que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,20 m.

- b) En retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites, conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.1.1.b.

7.1.1.4 Toutefois dans la bande de 25 m :

- a) La surélévation d'un niveau d'une construction existante ne respectant pas ces articles, les pignons en cause ne comportant pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides), peut être autorisée à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants.
- b) L'extension d'une construction existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement dont l'implantation ne respectant pas ces articles, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).

7.1.2 **Au-delà de la bande des 25 m définie ci-dessus :**

Les constructions autorisées doivent respecter les règles d'implantation définies au paragraphe 7.1.1.3 (a – b).

7.2 **Par rapport aux limites ne joignant pas l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées.**

Les constructions sont autorisées :

- a) sur les limites séparatives :
  - si les limites sont situées à moins de 15 m de l'alignement actuel ou futur,
  - ou si les constructions s'adossent à un bâtiment en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin, et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes,
  - ou si les constructions ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle, ou de bureau, que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,20 m.

En retrait de ces limites, dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément au paragraphe 7.1.1.1.b.

7.3 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UCa.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ART. UCa.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les constructions implantées sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'une autre construction doit au moins être égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies éclairant une ou des pièces principales,
- La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies éclairant une ou des pièces principales et que la façade la plus haute en comprend,
- Au minimum de 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 m, si les 2 façades ne comportent pas de baies éclairant une ou des pièces principales.

Lorsqu'une construction annexe n'est pas accolée à une construction principale, elle doit en être distante d'au moins 4 m.

#### **ART. UCa.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière considérée.

Toutefois, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra aller jusqu'à 80% de l'unité foncière considérée.

A l'exception des transports publics et de leurs équipements.

#### **ART. UCa.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

##### **10.1 Compte tenu des voies adjacentes :**

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.

##### **10.2 Compte tenu des plafonds de la zone :**

La hauteur des constructions mesurée en tout point par rapport au terrain existant ne peut dépasser 15 m au faîtage.

N'est pas comptée dans la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasses, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminée, et toute installation technique.

##### **10.3 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.**

##### **10.4 Par dérogation, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra être portée à 17 m maximum au faîtage.**

#### **ART. UCa.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

##### **11.1 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.**

##### **11.2 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées esthétiquement**



comme les façades principales, et en harmonie avec elles. Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les constructions situées sur les terrains visés à l'article 6.1.6.

- 11.3 Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits.
- 11.4 Les constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 11.5 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.
- 11.6 Les clôtures sur alignement, sur emprises publiques et sur les voies privées ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf les portails et portillons.
- Les clôtures seront composées d'une grille ou barreaudage, pleins ou ajourés, posés sur un muret maçonné dont la hauteur sera comprise entre 0,2 m et 1 m.
- Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.
- 11.7 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,20 m de hauteur.
- 11.8 La hauteur des clôtures en limites d'emprises ferroviaires SNCF et RATP pourra être portée à 2,50 m pour des raisons de sécurité.
- 11.9 Les toitures des constructions doivent être en pente, avec un minimum de 30%. Toutefois, cette pente pourra être moindre si la toiture est végétalisée.

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

Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.

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

## **ART. UCa.12 – STATIONNEMENT**

- 12.1 Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

### **12.1.1 Dimensions des places**

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 5,50 m

### **12.1.2 Rampe d'accès**

- Largeur (hors chasses-roues)

\* sens unique (1) : 3,50 m

\* double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,50 m

\* double sens desservant plus de 30 voitures : 6,00 m  
3,50 m avec utilisation de feux  
de signalisation tricolores alternés.

*(1) Cette rampe d'accès pourra être d'une largeur moindre sans toutefois être inférieure à 2,50 m pour les constructions ne comprenant qu'un logement.*

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique et de la construction de pavillons ; dans ce dernier cas la pente de la rampe peut-être portée à 15% valeur maximale.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m ; dans ce cas, la largeur de la rampe doit être portée à 4 m dans la courbe.

#### 12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation (1)	: 1 pl./70 m <sup>2</sup> de la SP dont 2 pl. min./logt. + 1 pl./5 logts pour les visiteurs
Commerce	: 60% de la SP (minimum 2 places par commerce)
Bureaux (1)	: 1 pl./60m <sup>2</sup> de la SP maximum
Hébergement Hôtelier	: 1 pl./5 chambres
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (2)	: 50% de la SP

*(1) 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, pour les logements, les bureaux.*

*(2) A l'exception des transports publics et de leurs équipements.*

#### 12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SP, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

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

#### 12.2 Lors de toute opération créant un nouveau logement ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1.3. Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de locaux en commerces.

#### 12.3 Les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets.

#### 12.4 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

#### 12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

#### **ART. UCa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 65% au moins de la superficie du terrain libre.

13.2 50% au moins des marges de la surface constituée par le reculement défini à l'article 6.1 doit être traité en espace vert planté d'arbres.

Il est précisé que les surfaces recouvertes de matériaux de type « Evergreen » ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts.

13.3 Les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13.4 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 1 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

13.5 Dans les espaces répertoriés comme «Eléments Paysagers à Protéger» au sens de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UCa.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.



## Zone UCb

*Ce zonage recouvre les parcelles du lotissement du parc de SCEAUX se trouvant en bordure de la RD 920.*



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UCb.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 2 et sauf :
  - Les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales,
  - Les installations de chaufferies et de climatisations,
  - Les parcs de stationnement.
- 1.2 Les autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.

### **ART. UCb.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 L'extension et la modification des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants.
- 2.2 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.

## **II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UCb.3 – ACCES**

Néant.

### **ART. UCb.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 EAU**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

##### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.



## **ART. UCb.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ART. UCb.6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

- 6.1 Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 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.
- 6.2 Les saillies sur la marge de reculement prévue au paragraphe 6.1 sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 2 m et qu'elles soient situées à 5,50 m au moins au niveau du sol naturel.

## **ART. UCb.7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives, conformément aux règles définies ci-dessous :
- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.
- Toutefois, si la façade n'est pas parallèle aux limites, la distance est prise au milieu de la façade à condition que la distance minimale soit au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de celle prise au milieu de la façade sans être inférieure à 6 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des baies principales à la limite séparative, doit être au moins égale à 1,90 m.

En fond de parcelle, des constructions annexes peuvent être réalisées, à condition qu'elles ne dépassent pas 5 m de hauteur.

- 7.2 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UCb.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ART. UCb.8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La réalisation de plusieurs constructions est autorisée sur une même propriété à condition :

- qu'il s'agisse d'une construction principale et d'une construction annexe non affectée à l'habitation ou à une activité,
- que cette construction annexe soit implantée en fond de parcelle et qu'elle ne dépasse pas 5 m de hauteur,
- que la plus courte distance entre les deux constructions soit supérieure à 4 m.

## **ART. UCb.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 33% de la surface de l'unité foncière considérée, plus 10% pour les constructions annexes.

## **ART. UCb.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximum des constructions est calculée selon les règles suivantes, étant précisé que les souches de cheminée, antennes de télévision et dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisées dans le calcul des hauteurs.

### **10.1 Compte tenu des voies adjacentes :**

La hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance séparant la construction projetée de l'alignement opposé (est considéré comme alignement opposé, l'alignement existant ou projeté lorsqu'une réserve figure au plan ou lorsqu'il existe un plan d'alignement approuvé) ou de la limite opposée de la voie privée.

### **10.2 Compte tenu du plafond de la zone :**

La hauteur des constructions ne peut dépasser 15 m au faîtage et 4 étages droits sur rez-de-chaussée.

### **10.3 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.**

## **ART. UCb.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

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 avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites.

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

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

## **ART. UCb.12 – STATIONNEMENT**

### **12.1 Dimensions des places**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

## 12.2 Surface de stationnement

Habitation : 2 places / logement

Commerce : 60% de la surface hors œuvre (de la SP) minimum 2 places par commerce

Bureaux : 1 pl./60m<sup>2</sup> de la SP maximum

Hébergement Hôtelier : 1 pl./5 chambres

Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

## **ART. UCb.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

50% de la superficie du terrain doit être planté et comprendre au minimum un arbre par 150 m<sup>2</sup> de terrain. La marge de reculement définie à l'article 6.1 doit être traitée en espaces verts plantés d'arbres.

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

## **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UCb.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Non réglementé.



## Zone UCc

*Il s'agit d'un secteur participant à la requalification du quartier du Noyer Doré. Cette zone concerne en partie la ZAC du Noyer Doré (date de création : 27 juin 2002). C'est un secteur de rééquilibrage tant en termes de fonctions urbaines que de diversité de l'habitat.*



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UCc.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 2.
- 1.2 Les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles solides ou liquides, ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation de matériaux de récupération.

### **ART. UCc.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les installations classées soumises à déclaration :

A 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 et climatisations d'immeubles, parc de stationnement, etc.
- 2.2 Les installations classées soumises à autorisation :
  - les installations de chaufferies et de climatisation,
  - les parcs de stationnement.
  - Les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales.
- 2.3 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.
- 2.4 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.

## **II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UCc.3 – ACCES**

- 3.1 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.

3.2 Pour les divisions, les opérations groupées, les lotissements, la largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m si elles desservent jusqu'à 5 logements. Au delà, leur largeur ne doit pas être inférieure à 5 m.

3.3 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.

## **ART. UCc.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 EAU**

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

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### **4.2.2 Eaux usées non domestiques**

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### **4.2.3 Eaux Pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.



Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision et le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

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

### **ART. UCc.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UCc.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou en limite des voies privées existantes ou à créer et espaces collectifs privés ou en retrait de ces derniers, ainsi qu'en limite ou en retrait des emprises publiques. En cas de retrait, celui-ci devra être de 3 m minimum.
- 6.2 Les saillies sur alignement ou sur limites d'emprises publiques ou sur marge de recul sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,20 m et qu'elles soient situées à 5,50 au moins du niveau du terrain naturel.

### **ART. UCc.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Les constructions sont autorisées :
  - a) soit en limite séparative si elles ne comportent pas de baies autres que les jours de souffrance, ces derniers devant être réalisés en matériau d'aspect pavés de verre translucides. Cependant, à partir de leur 4<sup>ème</sup> niveau les constructions devront respecter les règles de retrait fixées au 7.1 b) afin de rythmer les façades en pignon.
  - b) soit en retrait. Dans ce cas, les constructions doivent être implantées conformément aux règles définies ci-dessous :
    - La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade ( $H = L$ ) sans pouvoir être inférieure à 6 m.

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur de cette façade ( $H/2 = L$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UCc.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ART. UCc.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à :

- la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies éclairant une ou des pièces principales,
- la hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies éclairant une ou des pièces principales et que la façade la plus haute en comprend,
- au minimum de 3 m dans tous les autres cas.

#### **ART. UCc.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est définie au plan de masse, sous réserve des indications graphiques limitant la constructibilité.

#### **ART. UCc.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout du toit en tout point par rapport au terrain existant ainsi que le nombre de niveaux autorisé est indiqué au document graphique.

N'est pas comptée dans la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasses, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminée, les ventilations des parkings et toute autre installation technique.

#### **ART. UCc.11 – ASPECT EXTERIEUR**

##### **11.1 DISPOSITIONS GENERALES**

##### **11.1.1 Les façades**

Les façades sont rythmées sur le plan vertical et sur le plan horizontal, un travail dans l'épaisseur de ces dernières sera recherché pour accrocher la lumière.

### SUR LE PLAN VERTICAL

Les immeubles seront composés d'un soubassement sur un niveau, d'un corps d'étage et d'un couronnement.

Le corps d'étages est constitué de la partie d'immeuble comprise entre le soubassement et l'attique qui couronne le bâtiment.

Un rythme judicieusement choisi de loggias et de terrasses avec jardinière, devra animer les façades.

Le couronnement sera composé d'un étage en retrait et/ou d'une toiture à 2 ou 4 pentes ou arrondi, ou quand il se justifie, d'un acrotère de toit terrasse.

### SUR LE PLAN HORIZONTAL

Les bâtiments seront systématiquement recoupés sur le plan horizontal de manière à respecter une échelle urbaine "domestique".

Les linéaires de façades continus ne pourront pas dépasser 30 m.

Pour recouper ces façades, les architectes disposeront d'un large registre : recul de façades, décalage de toiture, hauteur de toiture, rythme des percements, agencement des balcons et loggias.

Les grandes horizontales, type balcons filants, sont interdites.

#### **11.1.2 Les toitures**

##### Les toitures terrasses

Les parties terrasses faisant face à des étages en retrait, privilégieront la mise en oeuvre de jardinières de manière à végétaliser largement le couronnement de l'immeuble.

##### Les toitures en pente

Le dernier niveau devra gérer dans son architecture la totalité des équipements techniques du bâtiment (machinerie d'ascenseurs, climatisation, etc.).

- Entre 35° et 45°, aspect tuiles plates petit moule, zinc ou acier pré-laqué posées à joints debouts.
- Entre 15° et 20°, aspect zinc ou acier pré-laqué posé à joints debouts.
- Forme arrondie, aspect zinc ou acier pré-laqué à joints debouts.

Les sous faces des toitures débordantes seront traitées aspect bois ou similaire.

Les chenaux et gouttières apparents seront aspect zinc, de section orthogonale, leur dessin fera partie intégrante de l'architecture de la façade.

#### **11.1.3 Les matériaux**

##### Les façades

Les matériaux dominants seront d'aspect pierre, d'aspect brique et enduit lisse.

L'aspect pierre meulière posé en "éclat" pourra avantageusement souligner des éléments architecturaux.

Les menuiseries seront d'aspect bois peint, métal laqué ou en PVC.

#### 11.1.4 Les couleurs

Les matériaux de façades d'aspect pierres ou enduits seront de couleur claire allant du blanc cassé à l'ocre clair, certaines parties pourront être de couleurs différentes toujours dans des tons pastels.

Les éléments de modénature tels que les corniches, bandeaux et autres encadrements de baies pourront être traités en béton blanc.

Les matériaux d'aspect brique pourront être utilisés suivant un grand registre de couleur.

Les menuiseries et ferronneries des façades de logements pourront recevoir des couleurs foncées.

#### 11.1.5 Les clôtures

Les clôtures sur alignement seront en barreaudage de 1,80 m de hauteur, posées sur un muret de 0,20 m de haut.

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

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

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

### ART. UCc.12 – STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

#### Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur minimum entre poteaux : 2,30 m

Dégagement minimum : 6,00 m

#### Rampe d'accès (largeur hors chasses-roues)

Sens unique (1) : 3,50 m

Double sens desservant jusqu'à 60 voitures : 3,50 m (feux alternés à chaque extrémité)

Double sens desservant plus de 60 voitures : 6,00 m

(3) *Cette rampe d'accès pourra être d'une largeur moindre sans toutefois être inférieure à 2,50 m pour les constructions ne comprenant qu'un logement.*

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%. Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5 m. Le rayon extérieur devra être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 6 m pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 m ou de 12 m dans chacun de ces cas.

## *Normes de stationnement*

Le stationnement des véhicules doit satisfaire au minimum aux normes ci-après :

Logements aidés	: 1 place par logement
Logements libres	: 1 pl / 70 m <sup>2</sup> de la SP dont un minimum de 2 pl /logt + 1pl /5logts pour les visiteurs
Logements étudiant	: 1 place pour 5 chambres
Commerces/Artisanat	: 60% de la SP (minimum 1 place)
Bureaux	: 1pl./60m <sup>2</sup> de la SP maximum
Hébergement Hôtelier	: 1 pl./5 chambres

**Nota** : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SP, le nombre de places est donné par la division par 25 m<sup>2</sup> de ces surfaces.

Les places de stationnement définies au titre du présent article devront être réalisées, principalement, en sous-sol à l'exception des places visiteurs, des stationnements affectés au logement étudiant, des éventuelles places affectées aux livraisons ou à un déposéir, à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUIF.

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

## **ART. UCc.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.1 Les espaces libres de toute construction ou d'aménagement particulier seront plantés.

13.1.1 Les cœurs d'îlots sont, soit en pleine terre, soit sur dalle. Dans tous les cas, ils constituent de véritables jardins ouverts sur l'espace public à partir de continuités paysagères.

13.2 Les espaces sur dalle seront aménagés, engazonnés ou plantés de végétation arbustive ou d'arbres à haute tige en respectant les hauteurs minimales de terre végétale suivantes :

- 0,30 m pour le gazon,
- 0,60 m pour les plantations arbustives,
- 1,00 m pour les arbres à haute tige.

Lorsque les constructions sont autorisées sous le domaine public, une épaisseur de 1,50 m minimale sera respectée entre la protection lourde du complexe d'étanchéité et le sol fini.

13.3 Les espaces en pleine terre seront plantés à raison de 2 arbres à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres.

13.4 Les aires de stationnement réalisées en surface devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour deux places.

13.5 Les prises d'air frais pour la ventilation des parkings seront au niveau du sol fini. Les rejets d'air vicié sont interdits dans les espaces libres. Ils devront être renvoyés hors toiture.

13.6 Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

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

### **III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ART. UCC.14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## Zone UCd

*Il s'agit du secteur Jean Zay.*





## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART.UCd.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 2 et sauf :
  - Les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales,
  - Les installations de chaufferies et de climatisations
  - Les parcs de stationnement
- 1.2 Les autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.

### **ART.UCd.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les installations classées soumises à déclaration :
  - c) 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.
  - d) 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.
- 2.2 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.
- 2.3 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.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART.UCd.3 – ACCES**

- 3.1 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.

## ART.UCd.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 EAU

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

### 4.3 ASSAINISSEMENT

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de réalisation de points d'apport volontaire (PAV).

### **ART.UCd.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART.UCd.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou 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.
- 6.2 Les travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas le reculement défini au paragraphe 6.1.1, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans le reculement.
- 6.3 Les saillies sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,20 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du niveau du terrain naturel.

### **ART.UCd.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Les constructions doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

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, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.

- La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.
  - La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur de cette façade, sans pouvoir être inférieur à 3 m.
- 7.2 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UCd.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ART.UCd.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1 En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'une autre construction doit au moins être égale
- à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m si les deux façades comportent des baies éclairant une ou des pièces principales.
  - à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m dans tous les autres cas.
- 8.2 Lorsqu'une construction annexe n'est pas accolée à une construction principale, elle doit en être distante d'au moins 4 m.

#### **ART UCd.9 – EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

#### **ART.UCd.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

- 10.1 La hauteur des constructions mesurée en tout point par rapport au terrain existant ne peut dépasser 21 m.
- Toutefois cette hauteur sera limitée à 12 m dans les zones hachurées indiquées au plan de zonage.
- 10.2 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.
- 10.3 En cas de réalisation de locaux commerciaux à rez-de-chaussée, la hauteur sous plafond de ces locaux devra être de 4 m minimum. Dans ce cas, la hauteur de la construction mentionnée à l'article 10.1 pourra être majorée de 1 m.
- 10.4 Les constructions sur terrasses devront avoir une hauteur maximum de 3 m et être en retrait des façades d'une distance au moins égale à 2 m.
- 10.5 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ART.UCd.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES**

- 11.1 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.
- 11.2 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées esthétiquement comme les façades principales, et en harmonie avec elles.
- 11.3 Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits.
- 11.4 Les constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 11.5 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.
- 11.6 Les clôtures sur alignement, sur emprises publiques et sur les voies privées ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf les portails et portillons. Sur limites séparatives, cette hauteur maximum est portée à 2,20 m.

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

Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.

- 11.7 La hauteur des clôtures en limites d'emprises ferroviaires SNCF et RATP pourra être portée à 2,50 m pour des raisons de sécurité.
- 11.8 Les toitures des constructions doivent être en pente, avec un minimum de 30%. Toutefois, cette pente pourra être moindre si la toiture est végétalisée ou accueille des panneaux solaires et/ou photovoltaïques.

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

Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.

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

## **ART.UCd.12 – STATIONNEMENT**

- 12.1 Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

### 12.1.1 Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 5,50 m

### 12.1.2 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)
  - \* sens unique : 3,50 m ou 4 m si la rampe est en courbe.
  - \* double sens : 5,50 m ou 6,50 m si la rampe est en courbe.
- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

### 12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation	: 1 pl./70 m <sup>2</sup> de la SP dont 2 pl. min./logt.
Logement étudiant	: 1 pl./5 chambres
Hébergement hôtelier	: 1 pl./5 chambres
Commerce	: 1 pl./200 m <sup>2</sup> de SP dont 2 pl. mini/commerce
Bureaux	: 1 pl./60 m <sup>2</sup> de SP maximum
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	: Il n'est pas fixé de règle

*La totalité des surfaces de stationnement définies ci-dessus devront être réalisées en sous-sol.*

- 12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SP, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

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

- 12.2 Lors de toute opération créant un nouveau logement ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1.3. Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de locaux en commerces.

- 12.3 Les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets.

- 12.4 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

- 12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour

10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;

- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

### **ART.UCd.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13.3 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.

L'épaisseur et le volume de terre végétale sur les espaces sur dalles devront respecter les caractéristiques suivantes :

- 0,40 m pour les parties engazonnées,
- 0,60 m pour les zones plantées (plantes à massif, arbustes, arbrisseaux)
- 6 m<sup>3</sup> minimum pour les arbres.

13.4 50% au moins des marges de la surface constituée par le reculement défini à l'article 6.1 doit être traité en espace vert planté d'arbres.

Il est précisé que les surfaces recouvertes de matériaux de type « Evergreen » ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts.

13.3 Les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

13.4 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 1 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

## **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ART.UCd.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.





## Zone UD

*Il s'agit principalement d'une zone résidentielle.*



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UD.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'art. 2
- 1.2 Les autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- 1.4 Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.5 Les bâtiments à usage principal de stockage.

### **ART. UD.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1. Les Installations classées soumises à déclaration :
  - a) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangerie, laveries, chaufferies d'immeubles, climatisation, parcs de stationnement, etc.
  - b) ne sont autorisés que sur les terrains riverains des voies nationales et départementales : les installations artisanales, les postes de peinture, les dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service, etc.
  - c) ou à condition qu'il s'agisse de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 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.
- 2.3 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.
- 2.4 Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
- 2.5 Les stockages temporaires de matériaux et matériels nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

### ART. UD.3 – ACCES

- 3.1 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.
- 3.2 Pour les divisions, les opérations groupées, les lotissements, la largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m si elles desservent jusqu'à 5 logements. Au delà, leur largeur ne doit pas être inférieure à 5 m.
- 3.3 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.
- 3.4 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies publiques sont limitées à un accès par tranche de 15 m de façade avec une largeur comprise entre 2,80 m et 3,50 m par construction.

Lorsque les constructions sont groupées ou si elles comportent plusieurs logements, cette largeur maximale peut être de 5 m pour un seul bateau commun.

### ART. UD.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1 EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable

#### 4.2 ASSAINISSEMENT

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

##### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

##### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, extension et surélévation, soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

#### 4.4 DECHETS URBAINS

En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.

### **ART. UD.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UD.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

6.1 Les constructions doivent être implantées à 4 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. Les escaliers en façade sont tolérés dans cette bande de 4 m sans pour autant pouvoir être implantés à moins de 3 m.

6.2 Les saillies sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,20 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du niveau du terrain naturel.

- 6.3 En l'absence d'indications particulières figurant au plan, les propriétés situées à l'angle de 2 voies supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.
- 6.4 Pour les terrains contigus d'une voie privée et non desservis par elle, les règles de retrait qui s'appliquent par rapport à cette voie sont celles de l'article UD.7.
- 6.5 Les travaux de modification de façade ou de surélévation sur des pavillons existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas le reculement défini au paragraphe 6.1.1, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans le reculement.
- 6.6 Par dérogation à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en limite d'emprises publics.

## ART. UD.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 **Dans une bande de 20 m** comptée à partir de l'alignement des voies, de la limite des voies privées existantes au 30 mai 2008 (date d'approbation du PLU), ou des voies privées futures d'au moins 8 m d'emprise, les constructions sont autorisées :
  - 7.1.1 Sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).
  - 7.1.2 En retrait de ces limites : elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :
    - La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

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, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.
    - La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.  - La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur de cette façade sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois,

- La surélévation d'un niveau d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne respectant pas cet article, les pignons en cause ne comportant pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides), peut-être autorisée à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants.
- L'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).

7.1.3 Dans un lotissement de plus de deux lots, les constructions doivent être séparées les unes des autres. Elles peuvent être implantées sur une seule des limites de lot joignant l'alignement d'une voie de desserte du lotissement. Pour les limites de lot autres que celles sus-citées et autre que l'alignement, il sera fait application de l'article 7.1.2.

7.1.4 Dans les opérations groupées, par rapport aux limites du terrain concerné, les constructions doivent être implantées selon les règles définies à l'article 7.1.1 et 7.1.2.

## 7.2 Dans tous les cas autres que ceux définis à l'article 7.1

Les constructions sont interdites sur les limites séparatives, à l'exception des constructions annexes qui doivent présenter une hauteur maximum de 3 m en limite séparative.

Les constructions sont autorisées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

7.2.1 La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

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, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 m.

7.2.2 La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2.3 Par dérogation à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives.

7.2.4 Dans les opérations groupées, par rapport aux limites du terrain concerné, les constructions doivent être implantées selon les règles définies à l'article 7.2.1 et 7.2.2.

7.3 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UD.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

## ART. UD.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre constructions sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

8.1 La distance mesurée normalement en tout point de la façade et la séparant de la façade d'une autre construction doit au moins être égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 10 m à l'exception des constructions annexes.

8.2 Lorsqu'une construction annexe n'est pas accolée à une construction principale, elle doit en être distante d'au moins 5 m.

## **ART. UD.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière considérée.

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

## **ART. UD.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximum des constructions est calculée selon les règles suivantes, étant précisé que les souches de cheminée, antennes de télévision et dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisées dans le calcul des hauteurs.

- 10.1 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.
- 10.2 La hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque le terrain est en pente.  
  
La hauteur de la construction ne peut excéder 12 m au faîtage dans la bande des 20 m définie à l'article 7 et 10 m au-delà de cette bande.
- 10.3 Lorsque la toiture de la construction est végétalisée, tel que cela est prévu à l'article 11.4, la hauteur est fixée à R + 1 avec un maximum de 8 m.
- 10.4 Par dérogation à ces règles, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra être portée à 14 m maximum au faîtage.

## **ART. UD.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

- 11.1 Aucune façade d'une construction ne pourra excéder 15 m linéaire.
- 11.2 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.
- 11.3 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les constructions situées sur les terrains visés à l'article 6.1.4.
- 11.4 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être d'aspect tuiles, ardoises ou type zinc et s'harmoniser avec les toitures des constructions d'habitation environnantes.  
  
Les toitures des constructions doivent être en pente, avec un minimum de 30%.  
  
Toutefois, la toiture pourra avoir une pente moindre si cette dernière est végétalisée ou concerne des locaux annexes d'une hauteur maximum de 3 m notamment abri de jardin, garage, etc.  
  
En cas de toiture mansardée, la pente de toit sera calculée au brisis.  
  
Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.
- 11.5 Le traitement des façades des constructions annexes visibles de la rue doit être en harmonie avec la construction principale.



- 11.6 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.
- 11.7 Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.
- 11.8 Les locaux techniques tels que machinerie d'ascenseur, sortie des escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, etc. doivent être incorporés dans le volume des constructions.
- 11.9 Les clôtures sur alignement, sur emprises publiques et sur les voies privées ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf les portails et portillons.

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

Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.

- 11.10 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,20 m de hauteur.
- 11.11 La hauteur des clôtures en limites d'emprises ferroviaires SNCF et RATP pourra être portée à 2,50 m pour des raisons de sécurité.
- 11.12 Lors de la réalisation d'une construction comprenant plusieurs logements implantée 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.
- 11.13 La hauteur des écrans anti-bruit les longs des emprises ferroviaires ne pourra dépasser la hauteur de 3,00 m.

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

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

## **ART. UD.12 – STATIONNEMENT**

- 12.1 Lors de toute opération de construction neuve des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

### **12.1.1 Dimensions des places**

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 5,50 m

### **12.1.2 Rampe d'accès**

- Largeur (hors chasses-roues)

\* sens unique (1) : 3,50 m

\* double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,50 m

- \* double sens desservant plus de 30 voitures : 6,00 m  
ou 3,50 m avec utilisation de feux de  
signalisation tricolores alternés.

*(1) Cette rampe d'accès pourra être d'une largeur moindre sans toutefois être inférieure à 2,50 m pour les constructions ne comprenant qu'un logement.*

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique et de la construction de pavillons ; dans ce dernier cas la pente de la rampe peut être portée à 15 % valeur maximale.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m ; dans ce cas, la largeur de la rampe doit être portée à 4 m dans la courbe.

#### 12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation (1)	: 1 pl./100 m <sup>2</sup> de la SP avec un minimum de 2 pl / logement + 1 pl./5 logts pour les visiteurs
Commerce	: 60% de la SP (minimum 2 places par commerce)
Bureaux- (1)	: 1 pl./60 m <sup>2</sup> de SP maximum
Hébergement Hôtelier	: 1 pl./5 chambres
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	: 50% de la SP

*(1) 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, pour les logements, les bureaux.*

- 12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SP, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

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

- 12.2 Lors de toute opération créant un nouveau logement ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1.3. Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de locaux en commerces.
- 12.3 Les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets de constructions comprenant plusieurs logements.
- 12.4 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
- 12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
  - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

## **ART. UD.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

50% de la surface constituée par les reculements prévus aux articles UD6.1 et UD6.5 et 70% au moins du reste du terrain non bâti doivent être traités en espaces verts de pleine terre. Un espace est considéré de « pleine terre » lorsqu'il n'existe aucune construction en sous-sol.

Il est précisé que les surfaces recouvertes de matériaux de type « Evergreen » ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts.

Les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation des plantations existantes.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 1 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Dans les espaces répertoriés comme «Eléments Paysagers à Protéger» au sens de l'article L 123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UD.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## Zone UDa

*Il s'agit de secteurs à aménager dans le quartier Bas Graviers – Crocheteurs.*



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UDa.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'art. 2.
- 1.2 Les autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les installations et constructions destinés à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- 1.4 Les constructions et installations destinées à l'usage industriel.
- 1.5 Les bâtiments à usage principal de stockage.

### **ART. UDa.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les Installations classées soumises à déclaration :
  - a) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangerie, laveries, chaufferies d'immeubles, climatisation, parcs de stationnement, etc.
  - b) les installations artisanales, les postes de peinture, les dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service, etc. à condition qu'elles ne soient pas implantées sur les terrains riverains des voies nationales et départementales.
- 2.2 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.
- 2.3 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.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UDa.3 – ACCES**

- 3.1 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.

- 3.2 Pour les divisions, les opérations groupées, les lotissements, la largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m si elles desservent jusqu'à 5 logements. Au delà, leur largeur ne doit pas être inférieure à 5 m.
- 3.3 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.

#### **ART. UDa.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **4.1 EAU**

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

##### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

###### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

###### **4.2.2 Eaux usées non domestiques**

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

###### **4.2.3 Eaux Pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, extension et surélévation, soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, réseaux câblés de télévision, le téléphone, réseaux haut débit, fibre optique etc. doivent être enterrés.

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

#### 4.4 DECHETS URBAINS

En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.

### **ART. UDa.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UDa.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

- 6.1.1 Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer, ou des limites d'emprises publiques.
- 6.1.2 Les saillies sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,20 m, et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du niveau du terrain naturel.
- 6.1.3 En l'absence d'indications particulières figurant au plan, les propriétés situées à l'angle de 2 voies supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.
- 6.1.4 Pour les terrains contigus d'une voie privée et non desservis par elle, les règles de retrait qui s'appliquent par rapport à cette voie sont celles de l'article 7.
- 6.1.5 En cas de lotissement ou d'opérations groupées d'habitat individuel, par rapport aux voies nouvelles de desserte, 50% des constructions peuvent être implantées à distance moindre de 4 m avec un minimum de 3 m afin de permettre une meilleure composition d'ensemble.
- 6.1.6 Les travaux de modification de façade ou de surélévation sur des pavillons existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas le reculement défini au paragraphe 6.1.1, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans le reculement.



## ART. UDa.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 **Dans une bande de 20 m** comptée à partir de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées existantes au 30 mai 2008 (date d'approbation du PLU), ou des voies privées futures d'au moins 8 m d'emprise, les constructions sont autorisées :

7.1.1 Sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).

7.1.2 En retrait de ces limites : elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

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, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.
- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois,

- La surélévation d'un niveau d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne respectant pas cet article, les pignons en cause ne comportant pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides), peut-être autorisée à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants.
- L'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).

7.1.3 Dans un lotissement, les constructions doivent être séparées les unes des autres. Elles peuvent être implantées sur une seule des limites de lot joignant l'alignement d'une voie de desserte du lotissement. Pour les limites de lot autres que celles sus-citées et autres que l'alignement, il sera fait application de l'article 7.1.2.

7.1.4 Dans les opérations groupées, par rapport aux limites du terrain concerné, les constructions doivent être implantées selon les règles définies à l'article 7.1.1 et 7.1.2.

7.2 **Dans tous les cas autres que ceux définis à l'article 7.1 :**

Les constructions sont interdites sur les limites séparatives, à l'exception des constructions annexes qui doivent présenter une hauteur maximum de 3 m en limite séparative.

Les constructions sont autorisées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

- 7.2.1 La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

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, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 m.

- 7.2.2 La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- 7.2.3 Dans un lotissement, les constructions doivent être séparées les unes des autres. Elles peuvent être implantées sur une seule des limites de lot joignant l'alignement d'une voie de desserte du lotissement. Pour les limites de lot autres que celles suscitées et autres que l'alignement, il sera fait application de l'article 7.2.1 et 7.2.2.

- 7.2.4 Dans les opérations groupées, par rapport aux limites du terrain concerné, les constructions doivent être implantées selon les règles définies à l'article 7.2.1 et 7.2.2.

- 7.3 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UDa.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ART. UDa.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre constructions sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

- 8.1 La distance mesurée normalement en tout point de la façade et la séparant de la façade d'une autre construction doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m à l'exception des constructions annexes.
- 8.2 Lorsqu'une construction annexe n'est pas accolée à une construction principale, elle doit en être distante d'au moins 4 m.

#### **ART. UDa.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière considérée.

#### **ART. UDa.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

- 10.1 La hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque le terrain est en pente.

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 m au faîtage, étant précisé que les souches de cheminée, antennes et dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisées dans le calcul des hauteurs.

- 10.2 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.

#### **ART. UDa.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

- 11.1 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.
- 11.2 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Les pignons sur voie publique ou privée doivent être traités en façade principale. Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les constructions situées sur les terrains visés à l'article 6.1.4.
- 11.3 Les toitures doivent être en pente, avec un minimum de 30%. Toutefois, cette pente pourra être moindre si la toiture est végétalisée.

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

Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.

- 11.4 Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits y compris pour les constructions annexes visibles des voies publiques ou privées.
- 11.5 Le traitement des façades des constructions annexes visibles de la rue doit être en harmonie avec la construction principale.
- 11.6 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.
- 11.7 Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.
- 11.8 Les clôtures sur alignement, sur emprises publiques et sur les voies privées ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf les portails et portillons.
- Les clôtures seront composées d'une grille ou barreaudage, pleins ou ajourés, posés sur un muret maçonné dont la hauteur sera comprise entre 0,2 m et 1 m.
- Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.
- Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,20 m de hauteur.
- 11.9 La hauteur des clôtures en limites d'emprises ferroviaires SNCF et RATP pourra être portée à 2,50 m pour des raisons de sécurité.
- Il est possible de se référer à titre de conseil au cahier de recommandations architecturales annexé au règlement.

## ART. UDa.12 – STATIONNEMENT

- 12.1 Lors de toute opération de construction neuve des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

### 12.1.1 Dimensions des places

Longueur : 5,00 m  
Largeur utile : 2,30 m  
Dégagement : 5,50 m

#### Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)
  - \* sens unique (1) : 3,50 m
  - \* double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,50 m
  - \* double sens desservant plus de 30 voitures : 6,00 m  
3,50 m avec utilisation de feux de signalisation tricolores alternés.

*(1) Cette rampe d'accès pourra être d'une largeur moindre sans toutefois être inférieure à 2,50 m pour les constructions ne comprenant qu'un logement.*

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique et de la construction de pavillons ; dans ce dernier cas la pente de la rampe peut-être portée à 15% valeur maximale.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m ; dans ce cas, la largeur de la rampe doit être portée à 4 m dans la courbe.

### 12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation (1)	: 1 pl./100 m <sup>2</sup> de la SP avec un minimum de 2 pl / logement + 1 pl./5 logts pour les visiteurs
Commerce	: 60% de la SP (minimum 2 places par commerce)
Hébergement Hôtelier	: 1 pl./5 chambres
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	: 50% de la SP

*(1) 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, pour les logements, les bureaux.*

- 12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SP, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

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

- 12.1.5 Lors de toute opération créant un nouveau logement ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1.3. Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de locaux en commerces.

- 12.1.6 Les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets de constructions comprenant plusieurs logements.
- 12.1.7 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
- 12.1.8 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
  - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
  - pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
  - pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

#### **ART. UDa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation des plantations existantes.

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

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UDa.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## Zone UE

*Ce zonage recouvre la partie du lotissement du Parc de Sceaux se trouvant sur le territoire d'Antony à l'exception des parcelles en bordure de la route RD 920 (zone UC b).*



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UE.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Est interdite : toute occupation ou utilisation des sols, à l'exception des logements, de leurs annexes et des clôtures.

### **ART. UE.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Néant.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UE.3 – ACCES**

Néant.

### **ART. UE.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 EAU**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire

##### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

##### **4.2.2 Eaux usées non domestiques**

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.



Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

### **ART. UE.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UE.6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 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.

Par rapport aux limites de l'emprise publique du Parc de Sceaux, les constructions doivent être implantées à une distance égale à H=L avec un minimum de 8 m quand la façade comporte une baie éclairant une ou des pièces principales. Dans les autres cas, la distance doit être égale au moins à 5 m.

## **ART. UE.7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

Toutefois, si la façade n'est pas parallèle aux limites, la distance est prise au milieu de la façade à condition que la distance minimale soit au moins égale au  $\frac{3}{4}$  de celle prise au milieu de la façade sans être inférieure à 6 m.

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à 1,90 m minimum.

Par dérogation, la distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, peut être égale à 1 m minimum :

- sur les deux limites latérales lorsque la largeur du terrain est inférieure à 13 m,
- sur une seule des deux limites latérales, lorsque la largeur du terrain est comprise entre 13 m et 15 m.

La dérogation ne s'appliquant pas lorsque la largeur du terrain est supérieure à 15 m.

Toutefois,

- La surélévation d'un niveau d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne respectant pas cet article, les pignons en cause ne comportant pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides), peut-être autorisée à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants.
- L'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).

En fond de parcelle, sauf sur la limite jouxtant le Parc de Sceaux, des constructions d'annexes peuvent être réalisées, à condition qu'elles ne dépassent pas 5 m de hauteur.

7.2 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UE8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

## **ART. UE.8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La réalisation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée à condition :

- qu'il s'agisse d'une construction principale et d'une construction annexe non affectée à l'habitation,

- que cette construction annexe soit implantée en fond de parcelle, sous réserve des instructions prévues à l'article précédent,
- que la plus courte distance entre les deux constructions soit supérieure à 4 m.

#### **ART. UE.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions principales ne peut excéder 33 % de la surface de l'unité foncière considérée, plus 10 % pour les constructions annexes.

#### **ART. UE.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximum des constructions est calculée selon les règles suivantes, étant précisé que les souches de cheminée, antennes de télévision et dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable ne sont pas comptabilisées dans le calcul des hauteurs.

##### **10.1 Compte tenu des voies adjacentes :**

Lorsque la construction est réalisée en bordure d'une voie publique, la distance horizontale de tout point de cette construction au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur doit être au moins égal à la différence d'altitude entre ces deux points ( $H \leq L$ ).

##### **10.2 Compte tenu du plafond de la zone :**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque le terrain est en pente.

La hauteur des constructions ne peut dépasser 12 m au faîtage.

##### **10.3 Lorsque la toiture de la construction est une toiture terrasse ou si elle a une pente inférieure à 30%, la hauteur est fixée à R + 1 avec un maximum de 8 m.**

#### **ART. UE.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites.

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

Toutefois, la toiture pourra avoir une pente moindre si cette dernière est végétalisée ou concerne des locaux annexes d'une hauteur maximum de 3 m notamment abri de jardin, garage, etc.

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

Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.

Les clôtures sur les voies publiques doivent être constituées par un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1 m au-dessus du sol, surmonté d'une grille en fer à claire-voie ayant 1 m de

hauteur au minimum et 1,50 m au maximum avec ou sans pilastre en maçonnerie dont la largeur ne peut en aucun cas excéder 1 m.

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

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

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

## **ART. UE.12 – STATIONNEMENT**

Lors de toute opération de construction, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes minimales définies ci-après :

Habitation : 2 places/logement

### Dimensions des places :

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 5,50 m

Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUIF.

## **ART. UE.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

50% au moins de la surface constituée par le reculement prévu à l'article UE 6 et 70 % au moins du reste du terrain non bâti doivent être traités en espaces verts.

Par ailleurs, au minimum un arbre par 200 m<sup>2</sup> de terrain devra être planté.

Il est précisé que les surfaces recouvertes de matériaux de type « Evergreen » ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts.

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

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## Zone UFd

*Cette zone correspond au secteur de la Gare Antonypole.*

## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UFd.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 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.
- 1.2 Les dépôts de déchets et de vieilles voitures.
- 1.3 Les exploitations de carrière.
- 1.4 La création de bâtiment à usage principal de stockage.
- 1.5 Toute construction dans la zone *non aedificandi* apparaissant en hachurage rouge sur le plan de zonage.

### **ART. UFd.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Non réglementé.

## **III – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UFd.3 – ACCES**

- 3.1 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.
- 3.2 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.
- 3.3 En cas de division donnant lieu à la création d'une nouvelle voie de desserte, celle-ci doit être carrossable et avoir une largeur de chaussée ne pouvant être inférieure à 8 m.

### **ART. UFd.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 EAU**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment électrique, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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



#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets.

En cas d'habitat collectif, la réalisation de points d'apport volontaire (PAV) sera obligatoire respectant les normes édictées par l'autorité compétente en matière de ramassage des déchets.

Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou autres devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

#### **ART. UFd.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ART. UFd.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

6.1 Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée,
- en limite des voies privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation motorisée,
- en limites d'emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Pour les terrains contigus d'une voie privée et non desservis par elle, les règles de retrait qui s'appliquent par rapport à cette voie sont celles de l'article 7.

6.3 Par dérogation à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait, en harmonie urbaine avec les constructions voisines.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

#### **ART. UFd.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Les constructions peuvent s'implanter :

7.1.1 Sur les limites séparatives (excepté dans les zones hachurées en bleu indiquées au plan de zonage ou les constructions devront s'implanter en retrait selon les règles fixées à l'art. 7.1.2) si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).

7.1.2 En retrait de ces limites : elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

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, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.
  - La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.
- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur de cette façade sans pouvoir être inférieur à 3 m.

#### **ART. UFd.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

8.1 La distance séparant plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, doit être au moins égale à :

- à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m si les deux façades comportent des baies éclairant une ou des pièces principales et que les deux constructions soit destinée à de l'Habitation.
- aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si les deux façades comportent des baies éclairant une ou des pièces principales et qu'au moins une des deux constructions soit destinée à de l'Habitation.
- à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m dans tous les autres cas.

8.2 Lorsqu'une construction annexe n'est pas accolée à une construction principale, elle doit en être distante d'au moins 4 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

#### **ART. UFd.9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ART. UFd.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions est calculée selon les règles suivantes, étant précisé que les édifices techniques, 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.

10.1 La hauteur maximum des constructions est fixée à :

- 35 m pour les bâtiments d'Habitation,

- 40 m pour les autres bâtiments,
  - 12 m, ou 15 m 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 m), dans les zones hachurées en bleu indiquées au plan de zonage
- 10.2 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.
- 10.3 La hauteur libre sous plafond (s'entendant du sol fini à la sous face de la dalle) minimum à respecter est fixée à :
- 3 m pour les locaux d'habitation situés à RDC et 2,5m pour les locaux d'habitation situés dans les autres niveaux,
  - 4 m pour les locaux commerciaux (hors mezzanine).

#### **ART. UFd.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

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 terrasses non accessibles doivent être végétalisées, hors dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable.

#### **ART. UFd.12 – STATIONNEMENT**

12.1 Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

##### 12.1.1 Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 5,50 m

Les places de catégorie B, selon la norme NF P 91-120, seront acceptées à hauteur de 10% du nombre total de places de stationnement exigées pour le projet.

##### 12.1.2 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasse-roues)
  - \* sens unique : 3,50 m ou 4 m si la rampe est en courbe.
  - \* double sens : 5,50 m ou 6,50 m si la rampe est en courbe.
- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

##### 12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation	: 1 pl./70 m <sup>2</sup> de SP
Logement étudiant	: 1 pl./5 chambres
Hébergement personnes âgées	: 1 pl./5 chambres
Commerce	: 20% de SP

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.

Bureaux	: 1 pl./60 m <sup>2</sup> de SP maximum
Hébergement Hôtelier	: 1 pl./5 chambres
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	: Il n'est pas fixé de règles

*La totalité des surfaces de stationnement définies ci-dessus devront être réalisées en sous-sol.*

- 12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SP, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

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

- 12.2 Lors de toute opération créant un nouveau logement ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1.3. Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de locaux en commerces.

- 12.3 Les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets.

- 12.4 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUIF.

#### **ART. UFd.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les marges d'isolement, prévues à l'article UFd7, doivent être obligatoirement plantées en pleine terre sur une profondeur minimum de 3 m depuis les limites séparatives de parcelle.

Ces dernières doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace vert, au minimum.

L'épaisseur du complexe (étanchéité, drainage et terre végétale) et le volume de terre végétale sur les espaces sur dalles à Rez-de-chaussée devront respecter à minima les caractéristiques suivantes :

- 0,30 m pour les parties engazonnées,
- 0,50 m pour les zones plantées (plantes à massif, arbustes, arbrisseaux)
- 6 m<sup>3</sup> minimum pour les arbres.

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UFd.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## Zone UGa

***La zone UGa fait partie de la Zone d'Aménagement Concerté, « Z.A.C. Multi-sites » dite de la Croix-de-Berny, créée par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 1993, modifié le 10 février 1994 et le 30 juin 2005.***

***Elle se situe à l'ouest de la RD 920, sur le carrefour de la Croix-de-Berny. Elle est limitée au nord par l'avenue du Général De Gaulle, (RD 986 réaménagée) à l'est par l'avenue Aristide Briand RD 920), au sud par la rue du sud, à l'ouest par la copropriété de la résidence des Dalhias, rue du nord.***



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UGa.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.2 L'implantation des installations classées suivantes :
  - Celles soumises à autorisation, sauf les chaufferies d'immeubles, et climatisations, les dépôts d'hydrocarbures, les garages et les parcs de stationnement.
  - Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article ART.UGa 2.
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que la transformation de matériaux de récupération.
- 1.4 Les installations et constructions destinées à la casse de voitures.

### **ART. UGa.2 –OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les constructions à destination de bureaux à condition qu'elles soient situées le long des voies bruyantes (RD 986-RD 920 et place du Général De Gaulle),
- 2.2 L'implantation des installations classées soumises à déclaration.
  - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, et du service public, tels que les chaufferies, parcs de stationnement.
  - S'il s'agit de l'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.3 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.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UGa.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les voies carrossables privées desservant l'intérieur des îlots doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Leur largeur ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m. Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.



## ART. UGa.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 EAU

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

### 4.2 ASSAINISSEMENT

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

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

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

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

### ART. UGa.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ART. UGa.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques, ou à la limite ou en retrait des voies privées existantes ou à créer, ou en limites ou en retrait des emprises publiques, selon les dispositions spécifiées sur le plan de zonage.
- 6.2 Les saillies sur alignement sont autorisées.  
  
Les saillies sur alignement doivent faire l'objet d'une autorisation auprès du gestionnaire de voirie.
- 6.3 Les propriétés situées à l'angle de deux voies supportent un alignement constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.
- 6.4 Les constructions en surplomb des emprises publiques sont autorisées au-delà d'une hauteur de 3,5 m.

### ART. UGa.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1 Les constructions sont autorisées :
  - **Sur les limites séparatives** si les façades sur ces limites ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.
  - **En retrait de ces limites** ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :
    - La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

- Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative les deux règles suivantes (1 et 2) se substituent à la règle précédente :
  - 1) La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m.
  - 2) La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale au  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de cette façade sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UGa.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ART. UGa.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

La distance entre constructions sur un même terrain doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies éclairant une ou des pièces principales.
- La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies éclairant une ou des pièces principales et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies éclairant une ou des pièces principales.

La plus courte distance entre deux constructions (y compris les constructions annexes) doit être supérieure à 4 m.

#### **ART. UGa.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est définie au plan de masse, sous réserve des indications graphiques limitant la constructibilité.

#### **ART. UGa .10 – HAUTEUR MAXIMUM**

Les hauteurs maximum des constructions par rapport aux niveaux N.G.F sont définies au plan de zonage, ainsi que les limites d'épannelage.

La hauteur de façade se mesure par rapport au niveau des voies échelles ou des trottoirs des voies publiques.

N'est pas comptée, dans la hauteur maximum autorisée, la hauteur, hors gabarit, des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et

qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminée et autres installations techniques. N'est pas comptée la hauteur des acrotères et garde corps d'une hauteur inférieure à 1,20 m.

## **ART. UGa.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les matériaux d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur le parement extérieur 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.

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites.

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

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

Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.

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

## **ART. UGa.12 – STATIONNEMENT**

12.1 Lors de toute opération de construction neuve ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

### **12.1.1 Dimensions des places**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

### **12.1.2 Dimensions des places – Modulation**

Afin de tenir compte des conditions pratiques de réalisation des travaux, 10% des places pourront être de dimensions moindres ; toutefois leurs dimensions devront être supérieures aux valeurs suivantes :

Longueur : 4,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 4,80 m

### 12.1.3 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique en courbe : 4,00 m
  - double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 50 voitures : 6,00 m
  - rampe de sortie entre le R-1 et le domaine public : 6,00 m
- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m ; Le rayon extérieur doit être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,5 m pour une rampe à sens unique ou de 6 m pour une rampe à double sens.

### 12.1.4 Surface de stationnement

Habitation	: 1 pl/65 m <sup>2</sup> de la SP avec minimum 1 pl/logt
Commerce	: 60 % de la SP avec un minimum d'une place par commerce
Bureaux	: 1 pl./60 m <sup>2</sup> de SP maximum
Artisanat	: 20 % de la SP
Hébergement Hôtelier	: 1 pl./5 chambres

Une proportion de 90 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions en sous-sol.

### 12.1.5 Le nombre de places de stationnement est donné par la division des surfaces définies ci-dessus par 25 m<sup>2</sup>.

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

### 12.2 Lors de toute opération de transformation ou de changement de destination de locaux, les normes ci-dessus ne s'appliquent que pour les surfaces créées en supplément, mais aucune place existante ne peut être supprimée.

### 12.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement sera défini selon les besoins.

### 12.4 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

### 12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

#### **ART. UGa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

##### 13.1 Prescriptions techniques :

13.1.1 10 % des espaces non construits, hormis les voies d'accès et de circulation devront servir d'espaces verts de pleine terre.

13.1.2 Les espaces paysagés « sur dalle », à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels, devront comporter (non compris les épaisseurs des couches drainantes et de protection), une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon
- 0,60 m pour les arbustes,
- 1,00 à 1,80 m pour les arbres à grand développement.

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

#### **ART. UGa.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## Zone UGb

***La zone UGb fait partie de la Zone d'Aménagement Concerté, « Z.A.C. Multi-sites » dite de la Croix-de-Berny, créée par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 1993, modifié le 10 février 1994 et le 30 juin 2005.***

***Elle se situe sur le carrefour de la Croix-de-Berny, à l'est de la RD 920. Elle est limitée au nord par l'avenue du Docteur Ténine, (RD 986 réaménagée), à l'est par l'avenue Fernand Fenzy, au sud par la rue du parc, à l'ouest par l'avenue Aristide Briand (RD 920).***





## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UGb.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.2 L'implantation des installations classées suivantes :
  - Celles soumises à autorisation, sauf les chaufferies d'immeubles, et climatisations, les dépôts d'hydrocarbures, les garages et les parcs de stationnement.
  - Celles soumises à déclaration visées par la liste jointe en annexe sauf celles prévues à l'article ART.UGb 2.
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que la transformation de matériaux de récupération.
- 1.4 Les installations et constructions destinées à la casse de voitures.

### **ART. UGb.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les constructions de bureaux à condition qu'elles soient situées le long des voies bruyantes (RD 986-RD 920 et place du Général De Gaulle),
- 2.2 L'implantation des installations classées soumises à déclaration.
  - A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, et du service public, tels que les chaufferies, parcs de stationnement.
  - S'il s'agit de l'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.3 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.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UGb.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les voies carrossables privées desservant l'intérieur des îlots doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Leur largeur ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m. Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ART. UGb.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 EAU

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

### 4.2 ASSAINISSEMENT

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

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

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

### **ART. UGb.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UGb.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

6.1 Les constructions doivent être, soit implantées à l'alignement des voies publiques, en limite des voies privées existantes ou à créer, ou en limites d'emprises publiques, soit en retrait de ces alignements et limites, selon les dispositions spécifiées sur le plan de zonage.

6.2 Les saillies sur alignement sont autorisées.

Les saillies sur alignement doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie. En tout état de cause elles doivent respecter le Règlement National de voirie, édicté par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 1990.

6.3 Les propriétés situées à l'angle de deux voies supportent un alignement constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

### **ART. UGb.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Les constructions sont autorisées sur les limites séparatives ou avec un retrait minimum de 4 m compté en tout point de la façade.

7.2 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, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

7.3 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et le voisin, par acte authentique et transcrit s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de

l'article ART. UGb 8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'urbanisme.

#### **ART. UGb.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

La distance entre constructions sur un même terrain doit être au moins égale à :

- a) La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies éclairant une ou des pièces principales.
- b) La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies éclairant une ou des pièces principales et que la façade la plus haute en comporte.
- c) Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies éclairant des baies principales.
- d) La plus courte distance entre deux bâtiments (y compris les annexes) doit être supérieure à 4 m.

#### **ART. UGb.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est définie au plan de masse, sous réserve des indications graphiques limitant la constructibilité.

#### **ART. UGb.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

Les hauteurs maximum des constructions par rapport aux niveaux N.G.F sont définies au plan de zonage ainsi que les limites d'épannelage.

La hauteur de façade se mesure par rapport au niveau des voies échelles ou des trottoirs des voies publiques.

N'est pas comptée, dans la hauteur maximum autorisée, la hauteur, hors gabarit, des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminée et autres installations techniques. N'est pas comptée la hauteur des acrotères et garde corps d'une hauteur inférieure à 1, 20 m.

#### **ART. UGb.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les matériaux d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits ne peuvent être laissés apparents sur le parement extérieur 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.

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites.

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

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

Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.

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

## **ART. UGb.12 – STATIONNEMENT**

- 12.1 Lors de toute opération de construction neuve ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

### **12.1.1 Dimensions des places**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

### **12.1.2 Dimensions des places – Modulation**

Afin de tenir compte des conditions pratiques de réalisation des travaux des assouplissements seront acceptés : 10% des places pourront être de dimensions moindres.

Toutefois leurs dimensions devront être supérieures aux valeurs suivantes :

Longueur : 4,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 4,80 m

### **12.1.3 Rampe d'accès**

- Largeur (hors chasses-roues)

sens unique	: 3,50 m
sens unique en courbe	: 4,00 m
double sens desservant jusqu'à 50 voitures	: 3,50 m
double sens desservant plus de 50 voitures	: 6,00 m
rampe de sortie entre le niveau R-1 et le domaine public	: 6,00 m
- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 % sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m ; Le rayon extérieur doit être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,5 m pour une rampe à sens unique ou de 6 m pour une rampe à double sens.

#### 12.1.4 Surface de stationnement

Habitation	: 1 pl/65 m <sup>2</sup> de la SP avec minimum 1 pl/logt
Commerce	: 60 % de la SP avec un minimum d'une place par commerce
Bureaux	: 1 pl./60 m <sup>2</sup> de SP maximum
Artisanat	: 20 % de la SP
Hébergement Hôtelier	: 1 pl./5 chambres

Une proportion de 90% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions en sous-sol.

#### 12.1.5 Le nombre de places de stationnement est donné par la division des surfaces définies ci-dessus, par 25 m<sup>2</sup>.

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

#### 12.2 Lors de toute opération de transformation ou de changement de destination de locaux, les normes ci-dessus ne s'appliquent que pour les surfaces créées en supplément, mais aucune place existante ne peut être supprimée.

#### 12.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement sera défini selon les besoins.

#### 12.4 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

#### 12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

### **ART. UGb.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

#### 13.1 Prescriptions techniques :

13.1.1 10 % des espaces non construits, hormis les voies d'accès et de circulation devront servir d'espaces verts de pleine terre.

13.1.2 Les espaces paysagés « sur dalle », à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels, devront comporter (non compris les épaisseurs des couches drainantes et de protection), une épaisseur de terre végétale de :

0,30 m pour le gazon,

0,60 m pour les arbustes,

1,00 à 1,80 m pour les arbres à grand développement.

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

#### **ART. UGb.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.





## Zone UGc

***La zone UGc fait partie de la Zone d'Aménagement Concerté, « Z.A.C. Multi-sites » dite de la Croix-de-Berny, créée par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 1993, modifié le 10 février 1994 et le 30 juin 2005.***

***Elle se situe de part et d'autre de la voie du R.E.R.- B. Elle est limitée au nord-est par le lotissement du Parc de Sceaux, au sud par l'avenue du Général De Gaulle, (RD 986 réaménagée), à l'ouest par l'avenue Le Brun. Elle comprend les terrains de l'ancienne sous-préfecture et celui de l'école de la Croix de Berny.***



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UGc.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.2 L'implantation des installations classées suivantes :
  - Celles soumises à autorisation, sauf les chaufferies d'immeubles, et climatisations, les dépôts d'hydrocarbures, les garages et les parcs de stationnement.
  - Celles soumises à déclaration visées par la liste jointe en annexe sauf celles prévues à l'article ART.UGc 2.
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que la transformation de matériaux de récupération.
- 1.4 Les installations et constructions destinées à la casse de voitures.

### **ART. UGc.2 –OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 L'implantation des installations classées soumises à déclaration.
  - a) A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, et du service public, tels que les chaufferies, parcs de stationnement.
  - b) S'il s'agit de l'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.2 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.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UGc.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les voies carrossables privées desservant l'intérieur des îlots doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Leur largeur ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m. Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ART. UGc.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 EAU

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

### 4.2 ASSAINISSEMENT

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

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

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

### **ART. UGc.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UGc.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

- 6.1 Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou à la limite des voies privées existantes ou à créer, ou en limites d'emprises publiques selon les dispositions spécifiées sur le plan de zonage.
- 6.2 Le long de l'avenue LE BRUN et en façade sur la RD 986, dans sa partie située à l'ouest du pont de chemin de fer, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 16 m.
- 6.3 Les saillies sur alignement sont autorisées.  
  
Les saillies sur alignement doivent faire l'objet d'une autorisation à solliciter auprès du gestionnaire de voirie. En tout état de cause elles doivent respecter le Règlement National de voirie, édicté par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> août 1990.
- 6.4 Les constructions en saillie sur le domaine public sont autorisées au-delà d'une hauteur de 3,5 m.
- 6.5 En façade sur la RD 986 dans sa partie située à l'Est du pont de chemin de fer (terrain de l'école de la Croix de Berny) les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 m.

### **ART. UGc.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Les constructions sont autorisées :
  - sur les limites séparatives si les façades sur ces limites ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.
  - en retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative les deux règles suivantes (1 et 2) se substituent à la règle précédente :

- 1) La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m.
  - 2) La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale au  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.
- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit au moins être égale à la moitié de la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 m.

7.2 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UGc.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ART. UGc.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

La distance entre constructions sur un même terrain doit être au moins égale à :

- a) La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies éclairant une ou des pièces principales,
- b) La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies une ou des pièces principales et que la façade la plus haute en comporte.
- c) Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies éclairant une ou des pièces principales.
- d) La plus courte distance entre deux constructions (y compris les constructions d'annexes) doit être supérieure à 4 m.

#### **ART. UGc.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est définie au plan de masse, sous réserve des indications graphiques limitant la constructibilité.

#### **ART. UGc.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

Les hauteurs maximum des constructions par rapport aux niveaux N.G.F sont définies au plan de zonage ainsi que les limites d'épannelage.

La hauteur de façade se mesure par rapport au niveau des voies échelles ou des trottoirs des voies publiques.

N'est pas comptée, dans la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit, des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminée et autres installations techniques. N'est pas comptée la hauteur des acrotères et garde corps d'une hauteur inférieure à 1,20 m.

## **ART. UGc.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les matériaux d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur le parement extérieur 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.

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites.

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

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

Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.

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

## **ART. UGc.12 – STATIONNEMENT**

12.1 Lors de toute opération de construction neuve ou de changement de destination de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

### **12.1.1 Dimensions des places**

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

### **12.1.2. Dimensions des places – Modulation**

Afin de tenir compte des conditions pratiques de réalisation des travaux d'assouplissement seront acceptés : 10 % des places pourront être de dimensions moindres ; toutefois leurs dimensions devront être supérieures aux valeurs suivantes :

Longueur : 4,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 4,80 m



### 12.1.3 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)
  - sens unique : 3,50 m
  - sens unique en courbe : 4,00 m
  - double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 m
  - double sens desservant plus de 50 voitures : 6,00 m
  - rampe de sortie entre le niveau R-1 et le domaine public : 6,00 m
- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m ; Le rayon extérieur doit être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,5 m pour une rampe à sens unique ou de 6 m pour une rampe à double sens.

### 12.1.4 Surface de stationnement

Habitation	: 1 pl/65 m <sup>2</sup> de la SP avec minimum 1 pl/logt
Commerce	: 60% de la SP avec un minimum d'une place par commerce
Bureaux	: 1 pl./60 m <sup>2</sup> de SP maximum
Hébergement Hôtelier	: 1 pl./5 chambres

Une proportion de 90 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions en sous-sol.

### 12.1.5 Le nombre de places de stationnement est donné par la division des surfaces définies ci-dessus, par 25 m<sup>2</sup>.

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

### 12.2 Lors de toute opération de transformation ou de changement de destination de locaux, les normes ci-dessus ne s'appliquent que pour les surfaces créées en supplément, mais aucune place existante ne peut être supprimée.

### 12.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement sera défini selon les besoins, celles-ci pourront toutes être réalisées en surface.

### 12.4 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

### 12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

## **ART. UGc.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 13.1 Prescriptions techniques :

13.1.1 10% des espaces non construits, hormis les voies d'accès et de circulation devront servir d'espaces verts de pleine terre.

13.1.2 Les espaces paysagés « sur dalle », à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels, devront comporter (non compris les épaisseurs des couches drainantes et de protection), une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon,
- 0,60 m pour les arbustes,
- 1 m à 1,80 m pour les arbres à grand développement.

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

## **ART. UGc.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## **Zone UGd**

**La zone UGd correspond aux terrains, situés au Nord de la place du Général De Gaulle, entre la RD 920 et la RD 986.**

**Cette zone a vocation à accueillir des logements, des bureaux, des commerces, et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.**



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UGd.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.2 L'implantation des installations classées suivantes :
  - Celles soumises à autorisation, sauf les chaufferies et climatisations d'immeubles, les dépôts d'hydrocarbures, les garages et les parcs de stationnement.
  - Celles soumises à déclaration sauf celles prévues à l'article ART.UGd 2.
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que la transformation de matériaux de récupération.
- 1.4 Les installations et constructions destinées à la casse de voitures.

### **ART. UGd.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les constructions de bureaux à condition qu'elles soient situées le long des voies bruyantes de la RD 986 et à l'entrée de la RD 920.
- 2.2 Les commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'ils soient situés en pied d'immeuble.
- 2.3 Les logements à condition qu'ils ne soient pas situés le long de la RD 986.
- 2.4 L'implantation des installations classées soumises à déclaration.
  - a) A condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, et du service public, tels que les chaufferies et climatisation d'immeubles, parcs de stationnement.
  - b) S'il s'agit de l'extension ou la transformation des installations classées existantes.

A condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- 2.5 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.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UGd.3 – ACCES ET VOIRIE**

Les voies carrossables privées desservant l'intérieur des îlots doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

La zone est desservie par une nouvelle voie centrale présentant une sortie sur la RD 986 et une entrée et sortie sur la RD 920.

## **ART. UGd.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 EAU**

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

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### **4.2.2 Eaux usées non domestiques**

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### **4.2.3 Eaux Pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings)

peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

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

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

### **ART. UGd.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UGd.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES PRIVEES**

6.1 Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies publiques, en limite des voies privées existantes ou à créer, ou en limites d'emprises publiques, soit en retrait de ces alignements et limites, selon les dispositions spécifiées au plan masse.

6.2 Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 5,8 m par rapport à la limite d'emprise de la voie nouvelle à créer, tel que stipulé au plan masse.
- 10 m par rapport à la limite d'emprise publique de la RD 920, tel que stipulé au plan masse.

### **ART. UGd.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, à l'intérieur des enveloppes définies au plan masse.

### **ART. UGd.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions doivent être implantées les unes par rapport aux autres, à l'intérieur des enveloppes définies au plan masse.



## ART. UGd.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est définie au plan de masse, sous réserve des indications graphiques limitant la constructibilité.

## ART. UGd.10 – HAUTEUR MAXIMUM

Les hauteurs des constructions sont indiquées au plan masse, en référence à des côtes NGF, avec un maximum de :

- 21 m à l'égout du toit pour les logements,
- 28 m à l'égout du toit pour les constructions destinées aux bureaux, hors locaux techniques en terrasse.

## ART. UGd.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- 11.1 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.
- 11.2 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus. Les pignons sur voies publiques ou privées doivent être traités en façade principale (pas de mur aveugle sur voie).
- 11.3 Les toitures des constructions nouvelles doivent être en pente, avec un minimum de 30%.
- Toutefois, cette pente pourra être moindre si la toiture est végétalisée.
- Par ailleurs, les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions destinées aux bureaux.
- En cas de toiture mansardée, la pente de toit sera calculée au brisis.
- Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.
- 11.4 Les combles peuvent être habitables, ce qui implique la création d'ouvertures en toiture. Pour les constructions implantées le long des voies, les ouvertures en toiture nécessaires à l'éclairage des combles ne peuvent être que des lucarnes non rampantes (les ouvertures d'aspect VELUX ne peuvent être utilisées que sur cour).
- 11.5 Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits y compris pour les constructions annexes visibles ou non des voies publiques ou privées.
- 11.6 Le traitement des façades et des couvertures des constructions annexes visibles de la rue doit être en harmonie avec la construction principale.
- 11.7 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.
- 11.8 Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage.
- 11.9 Les clôtures sur les voies publiques, les voies privées et dans les marges de reculement ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf les portails et portillons.

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

Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.

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

11.11 Les machineries d'ascenseurs, les édicules ou toute autre installation technique doivent être intégrés dans le volume de la construction.

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

## **ART. UGd.12 – STATIONNEMENT**

12.1 Lors de toute opération de construction neuve ou de changement de destination de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après :

### 12.1.1 Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

### 12.1.2 Dimensions des places – Modulation

Afin de tenir compte des conditions pratiques de réalisation des travaux des assouplissements seront acceptés : 10% des places pourront être de dimensions moindres.

Toutefois leurs dimensions devront être supérieures aux valeurs suivantes :

Longueur : 4,00 m

Largeur : 2,30 m

Dégagement : 4,80 m

### 12.1.3 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)

sens unique : 3,50 m

sens unique en courbe : 4,00 m

double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 m

double sens desservant plus de 50 voitures : 6,00 m

rampe de sortie entre le niveau R-1 et le domaine public : 6,00 m

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.

- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique.

- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m ; Le rayon extérieur doit être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,5 m pour une rampe à sens unique ou de 6 m pour une rampe à double sens.

#### 12.1.4 Surface de stationnement

Habitation	: 1 pl/70 m <sup>2</sup> de la SP avec minimum 2 pl/logt + 1 pl/5 logts pour les visiteurs
Commerce/artisanat	: 60% de la SP avec un minimum de 1 place par commerce
Bureaux	: 1 pl./60 m <sup>2</sup> de SP maximum
Hébergement Hôtelier	: 1 pl./5 chambres

Une proportion de 90% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions en sous-sol.

#### 12.1.5 Le nombre de places de stationnement est donné par la division des surfaces définies ci-dessus, par 25 m<sup>2</sup>.

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

#### 12.2 Lors de toute opération de transformation ou de changement de destination de locaux, les normes ci-dessus ne s'appliquent que pour les surfaces créées en supplément, mais aucune place existante ne peut être supprimée.

#### 12.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif le nombre de places de stationnement sera défini selon les besoins.

#### 12.4 Les ventilations hautes des parcs de stationnement en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

#### 12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

## **ART. UGd.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **13.1    Prescriptions techniques**

13.1.1 10 % des espaces non construits, hormis les voies d'accès et de circulation devront servir d'espaces verts de pleine terre. Ces espaces seront plantés à raison de 2 arbres de haute tige pour 100 m².

13.1.2 Les espaces paysagés « sur dalle », à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels, devront comporter (non compris les épaisseurs des couches drainantes et de protection), une épaisseur de terre végétale de :

- 0,30 m pour le gazon,
- 0,60 m pour les arbustes,
- 1,00 à 1,80 m pour les arbres à grand développement.

13.2 Une placette d'une superficie de 100 m² environ doit être aménagée le long de la nouvelle voie à créer approximativement dans les emprises figurant au plan masse.

13.3 Le long de la nouvelle voie à créer ainsi que le long de la RD 920 et le long des limites séparatives, tel indiqué au plan masse, des plantations d'alignement devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 6 m.

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

## **ART. UGd.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## Zone UGe

*Il s'agit d'une zone à vocation d'activités tertiaires, implantée au sud de la RD 986.*



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UGe.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions destinées à l'habitation ne répondant pas aux conditions définies à l'article UGe2.
- 1.2 Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4 Le camping et le caravanning.
- 1.5 Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.6 L'implantation des installations classées soumises à autorisation préalable sauf les chaufferies d'immeubles, les dépôts d'hydrocarbures, les garages, les parcs de stationnement et les installations de réfrigération des immeubles.

### **ART. UGe.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient indispensables à la direction ou à la surveillance des activités.
- 2.2 L'extension, la transformation des constructions destinées à l'habitation existantes avant publication du présent PLU.
- 2.3 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 oeuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UGe.3 – ACCES**

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.



## **ART. UGe.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 EAU**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### **4.2.2 Eaux usées non domestiques**

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### **4.2.3 Eaux Pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Pour tout programme immobilier permettant l'accueil de plusieurs activités, un local à déchets devra être réalisé en rez-de-chaussée.

Les déchets avant enlèvement doivent être intégrés dans un endroit couvert soit dans le local d'exploitation de l'entreprise soit dans un local prévu à cet effet.

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

### **ART. UGe.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UGe.6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, en limite des voies privées existantes ou à créer, ou en limites d'emprises publiques.

### **ART. UGe.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Les constructions sont autorisées :

- Sur les limites, si les façades sur ces limites ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).
- En retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :
  - La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.
  - Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :
    - La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m.
    - La distance horizontale à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale au  $\frac{3}{4}$  de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales, à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade avec un minimum de 3 m.

7.2 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UGe.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

#### **ART. UGe.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- 8.1 La distance entre les constructions implantées sur un même terrain doit être au moins égale à :
- a) La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies éclairant une ou des pièces principales.
  - b) La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies éclairant une ou des pièces principales et que la façade la plus haute en comporte.
  - c) Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse et de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies éclairant une ou des pièces principales.
- 8.2 La plus courte distance entre deux constructions (y compris les constructions annexes) doit être supérieure à 4 m.

#### **ART. UGe.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ART. UGe.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 m au faîtage.

N'est pas comptée, dans la hauteur maximum autorisée, la hauteur, hors gabarit, des constructions sur terrasse à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminée et toute autre installation technique.

#### **ART. UGe.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

- 11.1 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 apparent sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

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

11.3 Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, sont interdites.

11.4 Les clôtures sur les voies publiques, les voies privées et dans les marges de reculement ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf les portails et portillons.

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

Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m 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 m.

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

## **ART. UGe.12 – STATIONNEMENT**

12.1 Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

### 12.1.1 Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

### 12.1.2 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)
  - \* sens unique : 3,50 m
  - \* double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 m
  - \* double sens desservant plus de 50 voitures : 6,00 m
- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique.
- Leur rayon de courbure intérieure ne doit pas être inférieur à 5 m ; dans ce cas, le rayon extérieur doit être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 m pour une rampe à sens unique ou de 6 m pour une rampe à double sens.

### 12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation : 1 place pour 70 m<sup>2</sup> de la SP avec un minimum de 2 pl/ logt

Commerce : 60% de la SP (minimum 2 places par commerce)

Bureaux : 1 pl./60 m<sup>2</sup> de SP maximum

Artisanat : 20% de la SP

Hébergement Hôtelier : 1 pl./5 chambres

Une proportion d'au moins 50% des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

- 12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentages de la SP, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

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

- 12.1.5 Lors de toute opération de transformation ou de changement de destination de locaux, les normes ci-dessous ne s'appliquent que pour les surfaces créées en supplément mais aucune place existante ne peut être supprimée.

- 12.1.6 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

- 12.1.7 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

#### **ART. UGe.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 50% au moins de la superficie du terrain non bâti avec un minimum d'un arbre à grand développement par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

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

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UGe.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## **Zones urbaines spécifiques**



## Zone UFa

*Cette zone correspond à l'ancienne zone industrielle d'ANTONY.*





## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UFa.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements de gardiennage.
- 1.2 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.
- 1.3 Les dépôts de déchets et de vieilles voitures.
- 1.4 Les exploitations de carrière.
- 1.5 La création de bâtiment à usage principal de stockage.

### **ART. UFa.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 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.
- 2.2 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.

## **III – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UFa.3 – ACCES**

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 m.

En cas de division donnant lieu à la création d'une voie de desserte, celle-ci doit être carrossable et avoir les mêmes caractéristiques que ci-dessus, mais sa largeur ne doit jamais être inférieure à 16 m avec deux trottoirs pour piétons de 3 m de largeur chacun.

Cette voie doit comporter tous les réseaux d'assainissement.

### **ART. UFa.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 EAU**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

## 4.2 ASSAINISSEMENT

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

## 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment électrique, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

## 4.4 DECHETS URBAINS

Pour tout programme immobilier permettant l'accueil de plusieurs activités, un local à déchets devra être réalisé en rez-de-chaussée.

Les déchets avant enlèvement doivent être intégrés dans un endroit couvert soit dans le local d'exploitation de l'entreprise soit dans un local prévu à cet effet.

#### **ART. UFa.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ART. UFa.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

- 6.1 Les constructions doivent être réalisées à 12 m de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou à créer ou des limites d'emprises publiques.
- 6.2 Pour les terrains d'angle, la distance de 12 m ne s'applique que sur une voie. La distance par rapport à l'autre voie est de 6 m minimum des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.
- 6.3 Pour les terrains contigus d'une voie privée et non desservis par elle, les règles de retrait qui s'appliquent par rapport à cette voie sont celles de l'article 7.
- 6.4 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

#### **ART. UFa.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7.1 Les constructions doivent obligatoirement s'écarter des limites séparatives d'une distance comptée horizontalement de tout point de la façade et égale :
  - à la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 6 m, si celle-ci comporte des baies éclairant une ou des pièces principales,
  - à la moitié de ladite hauteur avec un minimum de 6 m si celle-ci ne comporte pas de baies éclairant une ou des pièces principales.
- 7.2 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UFa.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.
- 7.3 Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées en limites séparatives ou respecter un retrait de 1 m au minimum.

#### **ART. UFa.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre constructions sur un même terrain doit respecter les conditions suivantes :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 m, si la façade la plus basse comporte des baies éclairant une ou des pièces principales,

- La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 6 m, si cette dernière ne comporte pas de baies éclairant une ou 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 hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les 2 façades ne comportent pas de baies éclairant une ou des pièces principales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

#### **ART. UFa.9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **ART. UFa.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

##### **10.1 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.

##### **10.2 Compte tenu du plafond de la zone :**

La hauteur des constructions est limitée à 15 m 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.

##### **10.3** 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.

#### **ART. UFa.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

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.

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

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

Les pilastres ou autres motifs d'entrée sont interdits.

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

Les portails 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.

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

## ART. UFa.12 – STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction neuve ou de transformation de locaux, il doit être réalisé des aires de stationnement dont les normes minimales sont définies ci-après :

Habitation	: 2 places par logement
Bureaux qui devra être couverte	: 1pl./60m <sup>2</sup> de la SP maximum dont une proportion de 80%
Activités industrielles et artisanales:	20% de la SP
Commerce	: 20% de la SP Cette disposition ne s'applique pas aux locaux affectés aux commerces au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris.
Hébergement Hôtelier	: 1 pl./5 chambres

Les dimensions des aires de stationnement ne doivent pas être inférieures aux normes suivantes :

Largeur	: 2,30 m
Longueur	: 5,00 m
Largeur de la voie de desserte	: 6,00 m

Toutes dispositions doivent être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur.

Les marges d'isolement et notamment celles qui sont à réserver en bordures des limites séparatives, peuvent être utilisées jusqu'à concurrence de 50% de leur superficie pour le stationnement des véhicules ou les voies de dessertes à l'exclusion de toute autre affectation.

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

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

#### **ART. UFa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les marges de reculement prévues dans les articles précédents doivent être obligatoirement plantées en pleine terre.

Les marges d'isolement latérales et en fonds de parcelles doivent être plantées dans les mêmes conditions sur une profondeur minimum respective de 2,50 m et 3 m depuis les limites séparatives de parcelle.

Elles doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espace vert, au minimum.

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

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UFa.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## Zone UFb

*Cette zone correspond à l'ancien parc de Haute Technologie.*





## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. Ufb.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements de gardiennage.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.3 Le camping et le caravanings.
- 1.4 Les dépôts de déchets et de vieilles voitures.

### **ART. Ufb.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les logements de gardiennage à condition qu'ils soient intégrés à la construction principale.
- 2.2 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.
- 2.3 Les entrepôts d'accompagnement des activités.
- 2.4 Les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage pas d'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.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. Ufb.3 – ACCES**

#### **3.1 Conditions générales**

Tout terrain constructible doit être accessible à partir d'une voie carrossable.

Les accès devront être étudiés et aménagés de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre.

#### **3.2 Accès à l'intérieur d'une propriété**

D'une façon générale, à l'intérieur d'une propriété, toute construction devra disposer d'un accès d'au moins 3,50 m de largeur.

La voirie pompiers également d'au moins 3,50 m de largeur pourra être implantée dans la marge de reculement latérale mentionnée ci-après.

#### **3.3 Desserte des places de stationnement**

Les places de stationnement réglementaires seront implantées et desservies à l'intérieur des propriétés.

## **ART. Ufb.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 EAU**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### **4.2.2 Eaux usées non domestiques**

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### **4.2.3 Eaux Pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

### **4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX**

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment électrique, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

#### **4.4 DECHETS URBAINS**

Pour tout programme immobilier permettant l'accueil de plusieurs activités, un local à déchets devra être réalisé en rez-de-chaussée.

Les déchets avant enlèvement doivent être intégrés dans un endroit couvert soit dans le local d'exploitation de l'entreprise soit dans un local prévu à cet effet.

### **ART. UFb.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UFb.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

Les constructions doivent respecter une marge de reculement minimale de 6 m des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou à créer, ou des limites d'emprises publiques.

Pour les terrains contigus d'une voie privée et non desservis par elle, les règles de retrait qui s'appliquent par rapport à cette voie sont celles de l'article 7.

### **ART. UFb.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Par rapport aux limites joignant l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées.

Les constructions sont autorisées :

- soit sur limite,
- soit en retrait de la limite d'au moins 6 m.

7.2 Par rapport aux limites ne joignant pas l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées.

Les constructions sont autorisées en retrait de la limite d'au moins 6 m.

7.3 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UFb.8. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ART. UFb.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNE PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade du plus élevé avec un minimum de 6 m.

## **ART. UFb.9 – EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de règle.

## **ART. UFb.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 20 m au faîtage, cheminées et ouvrages techniques exclus.

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.

## **ART. UFb.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

### **11.1 Aspect des matériaux**

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.

### **11.2 Composition architecturale**

Quelques principes doivent permettre d'harmoniser les constructions de 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.

### **11.3 Aspect des toitures**

- les toitures auront un aspect horizontal en façade,
- les protections des revêtements multicouches seront 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
  - les appareillages divers techniques ou de production devront être habillés en bardage métallique peint (y compris les bardages claire-voie), ou traités architecturalement
- les gouttières pendantes et les descentes pluviales en façade sont interdites, sauf si elles sont traitées architecturalement.

### **11.4 Aspect des façades**

- 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, par contre les oppositions de matériaux seront recherchées (d'aspect briques apparentes ou béton architectonique et produit Verrier 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.

#### 11.5 Aspect des constructions annexes

**Chaufferie** : les chaufferies ne devront pas se trouver en façade principale.

**Habitations** : les locaux à usage de gardiennage seront intégrés à la construction principale.

**Édicules annexes** : 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.

**Garages 2 roues** : Ils seront masqués par une haie à feuillage persistant. L'implantation de ces garages sera particulièrement étudiée de façon à ne pas se trouver dans les angles de vue principaux.

#### 11.6 Clôtures

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

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

Les pilastres ou autres motifs d'entrée sont interdits.

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

Les portails 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.

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

### ART. UFb.12 – STATIONNEMENT

Les espaces à réserver à l'intérieur de la propriété doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement et correspondre au minimum à :

- activités industrielles : une place pour 80 m<sup>2</sup> de la SP
- bureaux : 1pl./60m<sup>2</sup> de la SP maximum
- Hébergement Hôtelier : 1 pl./5 chambres

Les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, de déchargement ou de manutention seront également réservés en dehors des voies publiques.

L'accès des parkings devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

#### **ART. Ufb.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les marges de reculement prévues dans l'article 6 sera aménagée en espaces verts.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou les aires de manutention seront aménagées en espaces verts.

Il sera planté un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts.

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

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. Ufb.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## Zone UFc

*Il s'agit d'une zone à vocation d'activités artisanales et commerciales dans laquelle sont admis les commerces, bureaux et entrepôts liés aux activités artisanales et commerciales.*





## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UFc.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements indispensables à la direction, à la surveillance et au gardiennage des entreprises.
- 1.2 Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et la transformation de matériaux de récupération.

### **ART. UFc.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

Les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions à destination de commerce et d'artisanat.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UFc.3 – ACCES**

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, 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.
- 3.2 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 m.
- 3.3 Pour les opérations groupées, lotissements :

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

### **ART. UFc.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- 4.1 EAU

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

- 4.2 ASSAINISSEMENT

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Pour tout programme immobilier permettant l'accueil de plusieurs activités, un local à déchets devra être réalisé en rez-de-chaussée.

Les déchets avant enlèvement doivent être intégrés dans un endroit couvert soit dans le local d'exploitation de l'entreprise soit dans un local prévu à cet effet.

## **ART. UFc.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ART. UFc.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des voies publiques, en limite d'emprise des voies privées ou à créer ou en limite des emprises publiques, soit en retrait d'au moins 4m de ces alignements et limites.

## **ART. UFc.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Par rapport aux limites séparatives de la zone.**

Les constructions doivent s'écarter de ces limites d'une distance comptée horizontalement en tout point de la façade et égale :

- à la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 8 m, si celle-ci comporte des baies éclairant une ou des pièces principales,
- à la moitié de ladite hauteur avec un minimum de 4 m dans le cas contraire.

### **7.2 Par rapport aux limites séparatives autres que celles mentionnées au paragraphe 7.1, les constructions sont autorisées :**

- sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).
- en retrait de ces limites, dans ce cas elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :
  - La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être au moins égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 m.
  - La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade avec un minimum de 3 m.

### **7.3 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UFc.8. En l'absence d'accord amiable, il peut-être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.**

## **ART. UFc.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance entre les constructions implantées sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade à une autre façade, doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies éclairant une ou des pièces principales,
- La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies éclairant une ou 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 hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 3 m, si les 2 façades ne comportent pas de baies éclairant une ou des pièces principales.

La plus courte distance entre 2 constructions soit supérieure à 3 m.

#### **ART. UFc.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface de l'unité foncière considérée.

#### **ART. UFc.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

##### **10.1 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.

##### **10.2 Compte tenu du plafond de la zone :**

La hauteur des constructions, hormis les pylônes support de lignes électriques ou d'antennes, ne doit pas excéder 14 m au faîtage.

##### **10.3 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.**

#### **ART. UFc.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

##### **11.1 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 apparent sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.**

##### **11.2 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 voie publique ou privée doivent être traités en façade principale.**

##### **11.3 Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, sont interdites.**

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

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

Les pilastres ou autres motifs d'entrée sont interdits.

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

Les portails 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.

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

## **ART. UFc.12 – STATIONNEMENT**

12.1 Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

### 12.1.1 Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

### 12.1.2 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)

\* sens unique : 3,50 m

\* double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,50 m

\* double sens desservant plus de 30 voitures : 6,00 m

3,50 m avec utilisation de feux de signalisation tricolores alternés.

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir

- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique,

- Leur rayon de courbure intérieure ne doit pas être inférieur à 5 m ; dans ce cas, la largeur de la rampe doit être portée à 4 m dans la courbe.

### 12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation : 1 pl. couverte + 1 pl. découverte

Commerce : 60% de la SP (minimum 2 places)

Centres Commerciaux de + de 2000 m<sup>2</sup> : 100% de la SP + Places de livraisons (100m<sup>2</sup> minimum)

Bureaux : 1pl./60m<sup>2</sup> de la SP maximum

Activités industrielles, artisanales et les entrepôts : 10% de la SP

Hébergement Hôtelier : 1 pl./5 chambres

- 12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentages de la SP, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

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

- 12.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées.

Les normes fixées au paragraphe 12.1.3 s'appliquent à la totalité de la SP de l'extension.

- 12.3 Les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets.

- 12.4 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

- 12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

## **ART. UFc.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 65% au moins du terrain libre. (hors construction, voirie et parking).

Il est précisé que les surfaces recouvertes de matériaux de type « Evergreen » ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 1 000 m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UFc.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.



## Zone UI

*Il s'agit d'une zone à vocation d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux.*



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UI.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits :

- 1.1 Les constructions destinées à l'habitation ne répondant pas aux conditions définies à l'article UI2.
- 1.2 Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4 Le camping et le caravanings.
- 1.5 Les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et la transformation de matériaux de récupération.

### **ART. UI.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont notamment autorisés :

- 2.1 Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient indispensables à la direction ou à la surveillance des constructions dont la destination n'est pas interdite.
- 2.2 Les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions à destination de commerce et d'artisanat.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UI.3 – ACCES**

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, 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.
- 3.2 Pour les divisions, opérations groupées, lotissements, la largeur de la voie et des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m.
- 3.3 Pour les opérations groupées, lotissements : lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

## ART. UI.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4.1 EAU

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

### 4.2 ASSAINISSEMENT

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

#### 4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

#### **4.4 DECHETS URBAINS**

Pour tout programme immobilier permettant l'accueil de plusieurs activités, un local à déchets devra être réalisé en rez-de-chaussée.

Les déchets avant enlèvement doivent être intégrés dans un endroit couvert soit dans le local d'exploitation de l'entreprise soit dans un local prévu à cet effet.

### **ART. UI.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. UI.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies publiques, en limite des voies privées existantes ou à créer, ou en limite d'emprises publiques, soit en retrait d'au moins 4 m de ces alignements et limites.

### **ART. UI.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 Les constructions sont autorisées :

- a) sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrances (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).
- b) en retrait d'au moins 6 m des limites séparatives, si la façade comporte des baies éclairant une ou des pièces principales.
- c) en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives, si la façade comporte des baies éclairant une ou des pièces secondaires.

7.2 Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 3 m.

### **ART. UI.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Entre deux constructions, la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 6 m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ART. UI.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la surface de l'unité foncière considérée.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ART. UI.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur plafond des constructions ne pourra excéder 15 m au faîtage, cheminées et ouvrages techniques exclus.

La hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque celui est en pente.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ART. UI.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE**

- 11.1 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 apparent sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- 11.2 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 voie publique ou privée doivent être traités en façade principale.
- 11.3 Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, sont interdites.
- 11.4 En cas de clôtures, celles sur rue doivent être d'un modèle uniforme.

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

Les pilastres ou autres motifs d'entrée sont interdits.

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

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.

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

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

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

## ART. UI.12 – STATIONNEMENT

- 12.1 Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

### 12.1.1 Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 6,00 m

### 12.1.2 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)

\* sens unique (1) : 3,50 m

\* double sens desservant jusqu'à 50 voitures : 3,50 m

\* double sens desservant plus de 50 voitures : 6,00 m

3,50 m avec utilisation de feux de  
signalisation tricolores alternés.

*(1) Cette rampe d'accès pourra être d'une largeur moindre sans toutefois être inférieure à 2,50 m pour les constructions ne comprenant qu'un logement.*

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique,
- Leur rayon de courbure intérieure ne doit pas être inférieur à 5 m ; dans ce cas, la largeur de la rampe doit être portée à 4 m dans la courbe.

### 12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation : 1 pl. couverte + 1 pl. découverte / logement

Commerce : 60% de la SP (minimum 2 places par commerce)

Bureaux : 1pl./60m<sup>2</sup> de la SP maximum

Activités artisanales : 30% de la SP

Entrepôts liés aux activités : 10% de la SP

Hébergement Hôtelier : 1 pl./5 chambres

- 12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentages de la SP, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m<sup>2</sup>.

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

- 12.2 Lors de toute opération d'extension ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées.

Les normes fixées au paragraphe 12.1.3 s'appliquent à la totalité de la SP de l'extension.

- 12.3 Les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets sauf pour les logements.

- 12.4 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.
- 12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUiF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :
- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup> ;
  - pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m<sup>2</sup> pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
  - pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
  - pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ART. UI.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- 13.1 Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 65% au moins du terrain libre. (hors construction, voirie et parking).

Il est précisé que les surfaces recouvertes de matériaux de type « Evergreen » ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

- 13.2 Les espaces de pleine terre seront plantés d'un arbre minimum à raison de 50 m<sup>2</sup> d'espace libre tel que défini à l'article 13.1.
- 13.3 Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 1 000 m<sup>2</sup>, ils devront être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

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

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UI.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.





## Zone UL

*Cette zone a une vocation de loisirs, de sport et d'accueil.*

## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. UL.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Toute occupation ou utilisation des sols non prévues à l'article UL2 est interdite.

### **ART. UL.2 –OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 Les constructions nouvelles, l'aménagement ou le confortement des constructions existantes sont autorisés, à condition que les bâtiments :
- répondent à la vocation de sport et de loisirs qui est celle de la zone,
  - ou constituent les structures d'accueil indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la zone de sport et de loisir.
- 2.2 Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone et à la création de bassins de retenue et de plan d'eau ou de Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
- 2.3 Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
- 2.4 Les stockages temporaires de matériaux et matériels nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. UL.3 – ACCES**

Non réglementé.

### **ART. UL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 EAU**

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

#### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

##### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

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

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

#### 4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m<sup>2</sup> minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

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

#### **ART. UL.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ART. UL.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

Toute construction doit être implantée à 10 m minimum de l'alignement des voies publiques, de la limite des voies privées existantes ou à créer, ou des limites d'emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ART. UL.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 10 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ART. UL.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non jointives, construites sur une même propriété, doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis la plus haute.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ART UL.9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface de l'unité foncière considérée.

Cette règle ne s'applique pas aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

#### **ART. UL.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 10 m.

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.

Par dérogation à ces règles, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra être portée à 15 m maximum.

#### **ART. UL.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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.

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

#### **ART. UL.12 – STATIONNEMENT**

Le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des possibilités d'accueil ou de la nature de l'occupation.

#### **ART. UL.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

80% au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace naturel en pleine terre, à l'exception des terrains de sports.

Les parties de terrains laissées libres devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres, à l'exception des terrains de sports.

50% de la marge de reculement prévu à l'article 6 doit être traitée en espace vert planté d'arbres.

Dans les espaces répertoriés comme «Eléments Paysagers à Protéger» au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

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

Il n'est pas fixé de règles pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

### **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ART. UL.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## **Zones naturelles et forestières**





## Zone N

*Cette zone est destinée à préserver la qualité du site. Elle recouvre notamment le Parc de Sceaux qu'il convient de protéger, ainsi que le bassin du Paradis.*



## **I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ART. N.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Est interdite toute occupation ou utilisation des sols non prévues à l'article N2.

### **ART. N.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 2.1 L'aménagement, le confortement ou l'extension limitée des constructions existantes-
- 2.2 Les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone et à la création de bassins de retenue et de plan d'eau.
- 2.3 Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
- 2.4 Les stockages temporaires de matériaux et matériels nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
- 2.5 Le pavillon de Hanovre situé sur la parcelle F 1 dans le Parc de Sceaux peut faire l'objet d'un changement de destination conformément au 2° de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

## **II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. N.3 – ACCES**

Non réglementé.

### **ART. N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 EAU**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

#### **4.2 ASSAINISSEMENT**

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

##### **4.2.1 Eaux usées domestiques**

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

#### 4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement 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.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

#### 4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

#### 4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements, notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

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

### **ART. N.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ART. N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES**

Les constructions devront être implantées à 6 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.

Toutefois les abris vélos et les locaux de gardiens pourront être implantés à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

#### **ART. N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance minimum de tout point d'une construction aux limites séparatives devra être au moins égale à 6 m.

#### **ART. N.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ART. N.9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

#### **ART. N.10 – HAUTEUR MAXIMUM**

La hauteur des constructions, hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes, ne peut dépasser 10 m au faîtage.

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.

#### **ART. N.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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 avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les toitures des constructions doivent être en pente, avec un minimum de 30%. Toutefois, cette pente pourra être moindre si la toiture est végétalisée.

Les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites.

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

#### **ART. N.12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ART. N.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les parties de terrains laissées libres devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres.

Il est précisé que les surfaces recouvertes de matériaux de type « Evergreen » ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts.

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

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

## **III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

### **ART. N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Non réglementé.

## **Annexes**





# **ANNEXE I**

## **DEFINITION**

### **PIECES PRINCIPALES**

Ce sont les pièces destinées au séjour, au sommeil, au divertissement ainsi que les pièces de travail.

### **PIECES SECONDAIRES OU DE SERVICES**

Ce sont les pièces tels que :

- cuisine
- salle d'eau
- cabinets d'aisance
- buanderie
- débarras
- dégagement
- dépendances
- lingeries
- entrées

### **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol s'exprime par le rapport entre la surface occupée par la projection verticale du volume bâti hors œuvre de la construction et la surface de l'unité foncière considérée, à l'exception notamment des saillies telles que les balcons, corniches, débords de toitures et terrasse de moins de 0,40m au-dessus du terrain naturel existant à la date de la demande de l'autorisation de construire.

### **HAUTEUR DE FACADE**

La hauteur de façade correspond à la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain existant à la date de dépôt de la demande de l'autorisation de construire.

### **HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION**

La hauteur de la construction correspond à la hauteur comprise entre le faîtage et le terrain existant à la date de dépôt de la demande de l'autorisation de construire.

Lorsqu'il est nécessaire de calculer une distance entre une construction et une limite séparative, notamment à l'article 7, la hauteur est mesurée depuis le terrain existant jusqu'au point médian situé entre le faîtage et l'égout du toit, pour les pignons supportant des toitures à une ou deux pentes.

Pour les constructions comportant une toiture terrasse, la hauteur maximum autorisée s'entend hors acrotère et hors constructions situées sur la terrasse.

En cas de réalisation de lucarne en toiture, la hauteur de la façade correspond à la hauteur comprise entre le point haut du linteau de la lucarne et le terrain existant à la date de dépôt de la demande de l'autorisation de construire.

### **CONSTRUCTION PRINCIPALE**

Une construction est dite principale lorsqu'elle renferme les locaux notamment d'habitation, de bureau ou de commerce.

### **CONSTRUCTION ANNEXE**

Une construction est dite annexe lorsqu'elle ne renferme pas de locaux destinés à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt, ou à un service public ou à un intérêt collectif. Sont considérées comme constructions annexes notamment les garages, les abris de jardin, etc.

### **CINASPIC**

Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

### **FACADE**

Il s'agit d'une face extérieure d'une construction.

Il est précisé que 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.

### **EMPRISES PUBLIQUES**

Il s'agit de l'ensemble des espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

### **CHAUSSEE**

Il s'agit de la partie d'une rue réservée à la circulation des véhicules, hors trottoir.

### **SAILLIE**

Il s'agit de la partie d'un immeuble faisant une avancée sur la voie publique, sur une emprise publique, ou dans la marge de reculement.

## **ANNEXE II**

### **CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES**

#### **L'HABITAT PAVILLONNAIRE**

Les quartiers d'habitat pavillonnaire se caractérisent par une grande diversité d'architectures liée aux différentes époques de constructions.

Il convient d'éviter tout pastiche et matériaux faisant référence à des types d'architectures étrangères à la région.

#### **CONSTRUCTIONS NOUVELLES**

Le type architectural peut être contemporain ou s'inspirer des modèles d'architectures traditionnelles.

Il convient d'utiliser des matériaux nobles.

#### **AMENAGEMENT OU EXTENSION D'UNE CONSTRUCTION EXISTANTE**

L'extension doit être réalisée soit en reprenant l'architecture de la construction d'origine, soit en adoptant une architecture contemporaine.

Il est recommandé d'utiliser les mêmes matériaux que ceux de la construction existante.

#### **LES CLOTURES**

Elles constituent un élément très important qu'il faut traiter avec soin. Choisir des formes simples et discrètes. Un mur bahut surmonté d'une grille au décor simple et éventuellement doublé d'une haie est une solution à choisir de préférence.

Les clôtures en meulière et les murs en pierre devront être conservés si possible.

#### **LES MEULIERES**

##### **RESTRUCTURATION ET ENTRETIEN – PRINCIPES GENERAUX**

Il est conseillé de conserver les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés.

La restructuration des façades latérales ou postérieures, et des éléments devra être si possible réalisée dans les mêmes conditions que celles des façades sur rue.

L'entretien des constructions devra être réalisé de manière, à maintenir en bon état de conservation les dispositions et matériaux d'origine. Les fenêtres, balcons, et les différents éléments de modénature sont généralement colorés. Il est fortement conseillé de maintenir le principe de coloration.

## RELIEF ET ELEMENTS DE MODENATURE

Les bandeaux, corniches, chambranles, et autres éléments de modénature, seront soigneusement conservés et restaurés.

## OUVERTURES

Les proportions des baies, portes ou fenêtres, sont à conserver, sauf impératifs fonctionnels, tels que création d'un accès de garage ou de sécurité.

Les percements éventuels des baies, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, de la façade et les proportions des baies préexistantes.

## FENETRES – PORTES

La forme et le dessin des menuiseries ne doit pas nuire à l'harmonie du bâtiment, et doit être en cohérence avec son époque de construction.

Les réfections se feront à l'identique : volets pleins, volets persiennés.

## TOITURE

Les matériaux de couverture les plus courants sont soit la tuile en terre cuite et l'ardoise naturelle.

## LUCARNES – CHASSIS DE TOIT

Lors de réfections de couvertures, les lucarnes anciennes existantes seront conservées ou restaurées dans leurs dispositions d'origine.

Les créations d'ouverture en toitures seront réalisées de préférence sous forme de lucarnes. Leur localisation devra se composer avec les percements de la façade qu'elles surmontent.

Les châssis d'éclairement en toiture seront limités et alignés avec les baies de la façade droite qu'ils surmontent.

## FACADES COMMERCIALES

Les créations ou modifications de façades commerciales se feront en respectant la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée.

A chaque immeuble, devra correspondre un aménagement étudié spécialement en fonction de la composition de sa façade.

Les couleurs employées devront s'harmoniser avec les matériaux et couleurs de façade et de son environnement.

## CLOTURES

L'interruption des murs de clôture existants n'est autorisée que pour la création de nouveaux accès.

Les coffrets EDF-GDF éventuels devront être incorporés à des niches fermées.

Les clôtures sont généralement constituées d'un mur bahut surmonté de grilles.

Elles reprennent les matériaux, décors et couleurs de la construction.

Les clôtures devront être si possible conservées et restaurées.

## LES EXTENSIONS

Les éventuelles extensions devront être soigneusement étudiées afin de s'intégrer parfaitement à la construction existante.

Le parti architectural retenu devra s'orienter soit sur une extension reprenant l'ensemble des matériaux, éléments de décors, proportion des ouvertures, couleurs de la construction soit en utilisant un vocabulaire architectural contemporain marquant clairement la distinction entre l'existant et son extension.



## **ANNEXE III**

### **CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES SAINT-SATURNIN**

Le quartier SAINT-SATURNIN constitue le noyau villageois historique, à l'origine de la ville d'ANTONY.

Sans représenter pour autant un ensemble d'un intérêt historique et architectural exceptionnel, il n'en possède pas moins le charme et les qualités liés aux anciennes structures villageoises de l'Île de France.

Le quartier SAINT SATURNIN n'est d'ailleurs pas homogène. A côté des vieilles rues et places de village apparaissent les îlots moins denses ou à caractère pavillonnaire. A l'intérieur même de ce qui constitue la trame urbaine ancienne existent des disparités dues à la présence de constructions plus récentes et sans style.

L'étude préalable de 1978 a défini les parties du patrimoine bâti qui doivent être maintenues et faire l'objet de la réhabilitation. Sur les autres parties, les besoins de densification ou d'évolution obligeront à des travaux de constructions et de rénovation urbaine.

Au travers de l'ensemble de ces travaux doit être sauvegardée une certaine unité architecturale et urbanistique qui fait le charme du noyau historique de SAINT SATURNIN : c'est l'objet visé par le présent cahier de recommandations architecturales.

Ce cahier s'applique à tous les travaux de réhabilitation, modernisation et construction menés à l'intérieur du périmètre figuré sur le PLU.

Les conseils qu'il donne aux habitants sont la garantie du maintien de la qualité du cadre de vie offert par SAINT SATURNIN, qualité qui contribuera à en augmenter la fréquentation et à donner plus de valeur, tant aux bâtiments qu'aux commerces.

#### **A/ LE NOYAU HISTORIQUE DE SAINT SATURNIN**

Le patrimoine bâti existant est caractérisé par :

##### **1/ Ordonnance de façades**

Les façades de SAINT SATURNIN peuvent se rattacher à 2 catégories :

- Le type rural ancien

Avec maçonnerie de silex et meulière le plus souvent recouverte d'un enduit composite plâtre chaux sable. Hauteur moyenne des constructions R + 1 avec comble non aménagé. Certaines maisons, formant un groupe plus restreint, présentent des maçonneries plus solides avec des moellons de pierre ou des pierres taillées de récupération.

A ce groupe se rattachent également 2 bâtiments plus particuliers :

- n° 2 rue Persil : ancien bâtiment de l'Abbaye ayant eu le rôle de Ferme des Recettes.
- n° 26 Rue de l'Eglise : ce bâtiment appelé le « couvent » semble n'avoir été utilisé que comme une école de filles. il comporte un escalier central en pan de bois particulièrement intéressant.

L'aspect de ces façades, actuellement passablement dégradé, doit être conservé et restauré. Les travaux de ravalement nécessaires pourront être déclarés obligatoires par l'autorité municipale.

- Les constructions plus récentes avec
  - des immeubles « de rapport » des années 1920/1925 : constructions à pan de fer et briques de parement, couverture en tuile mécanique. Comportant 2 ou 3 étages, leur hauteur rompt avec le « gabarit » villageois traditionnel.

La note disparate jetée par ces constructions dans l'ordonnancement général des rues de l'Eglise, Persil, du Bois de Verrières, devra être atténuée si ce n'est effacée par des travaux de ravalement ou de peinture.

  - des pavillons individuels, type lotissement de banlieue, regroupés sur la rue Bourgneuf, la rue de l'Abbaye, la ruelle à Riou. Seuls ces derniers devront faire l'objet d'une intégration progressive dans la trame bâtie **ancienne**.

## 2/ Eléments d'architecture traditionnelle

- couverture en tuiles plates,
- lucarne à chevalet, couverte en tuiles plates,
- linteau bois apparent ou enduit,
- passage couvert (porche) en pan de bois,
- murs de clôture en maçonnerie apparente ou enduite,
- murets en pierres appareillées,
- fontaines en pierre, chasse-roue de portes cochères.

Tous ces éléments doivent être soigneusement conservés et restaurés.

## 3/ Eléments d'Urbanisme

Tout autant que les détails d'architecture et les matériaux, comptent, dans la qualité de quartier SAINT SATURNIN, les rapports entre les espaces libres (les VIDES) et les volumes bâtis (les PLEINS), le tracé sinueux des rues, la continuité des façades sur rue, le plafond général des hauteurs, la pente des toits (gabarit voisin de 40 à 45°), les plantations (charmille de la place de l'Eglise, tilleuls odoriférants de la place du Carrousel ou du parvis de la mairie).

L'ensemble de ces caractéristiques urbanistiques et notamment l'échelle des rapports entre les PLEINS et les VIDES (densité) devra être attentivement retrouvée dans les travaux de modernisation ou de densification qui seront menés sur SAINT SATURNIN et des abords immédiats. Ces travaux, notamment ceux avoisinant l'Eglise (îlot C) devront ménager les vues sur ce bâtiment classé.

## B/ TRAVAUX DE REHABILITATION ET DE RENOVATION URBAINE

### 1/ Travaux de réhabilitation

Ils sont constitués par :

- Les travaux d'aménagements intérieurs (mise aux normes) ; ceux-ci ne tombent pas sous le coup du présent cahier.
- Les travaux d'aménagement extérieurs qui ont pour objet de conserver, mettre en valeur ou améliorer l'aspect des bâtiments existants.



Ces travaux devront, pour l'ensemble des constructions prévues à conserver ou à restaurer « par l'étude préalable 1978 », respecter les règles suivantes :

## **1.1 Travaux d'entretien et mise en valeur**

### **1.1.1 Enduits des façades**

Ces enduits seront exécutés au mortier de chaux ou bâtard sous forme de crépis talochés, sans relief excessif et excluant les effets rustiques.

La couleur des enduits sera obtenue naturellement par les sables ou par pigmentation. Elle devra être choisie en référence à l'architecte des Bâtiments de France.

Certaines maçonneries existantes peuvent rester apparentes, notamment dans le cas de façades en silex et meulières.

### **1.1.2 Descente d'eau – et chéneaux**

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales en zinc seront peintes de manière à les harmoniser avec les enduits. Si elles sont réalisées en PVC, celui-ci sera choisi de teinte gris clair.

Toutes les gouttières seront terminées par un dauphin en fonte qui rejettera l'eau sur le pavement de la rue.

### **1.1.3 Revêtements de sol extérieurs**

Les sols publics, rue place carrefour, sont refaits et entretenus par la collectivité.

Les sols privés : cour intérieure, passage couvert, porche, etc. seront revêtus :

- en pavés de grès ou de granit,
- en dalle béton balayé avec des joints,
- en briques pleines posées à chant.

### **1.1.4 Couverture**

En tuiles plates des Mureaux ou de type comparable. La tuile mécanique rouge est à proscrire. Les pentes de toit devront se tenir entre 40 et 45°, c'est à dire, pente compatible avec la pose des tuiles plates.

### **1.1.5 Menuiseries et volets**

Les fenêtres sur rues comportent des ouvrants à la française et généralement 3 carreaux par ouvrant ou des petits carreaux à l'ancienne. Les parties fixes latérales très étroites sont à proscrire.

Les portes extérieures sont en bois dur, peint ou vernis, avec montants, traverses et panneaux à l'exclusion des portes planes ou à effets du type GIM (bois + ferronnerie ou bois + petits carreaux de verre ou glace translucide et fantaisie).

Les volets, en bois peint ou vernis, sont soit en lames verticales assemblées, soit en persiennage.

### **1.1.6 Ferronneries**

Un certain nombre d'immeubles de la rue de l'Eglise possèdent des ferronneries simples en fer ou fonte dont on s'inspirera pour les réfections. Un barreaudage en fer carré ou rond, mais vertical sera préférable à tout garde-corps décoratif.

### **1.1.7 Couleurs**

- des enduits de façades : Cf. article 1.1.1
- des menuiseries et ferronneries : la palette des couleurs retenues évite les couleurs vives, jaune, rouge, vert, bleu, mauve, ainsi que les couleurs panachées. La couleur des fenêtres doit être identique pour les fenêtres d'une même façade.

### **1.2 Travaux de transformation et modernisation**

La vétusté du « bâti » existant ou la nécessité de réorganiser certains espaces, sur cour notamment, ou les besoins d'extension (stockage) pour les commerçants, appelle souvent des travaux de reconstruction ou de modernisation comprenant la création de nouvelles ouvertures et la construction de nouveaux volumes.

Les règles suivantes sont à respecter :

#### **1.2.1 Ouvertures nouvelles en façade sur rue**

Elles doivent respecter la proportion des fenêtres traditionnelles, plus hautes que larges, avec un linteau en bois ou en pierres si la maçonnerie doit rester apparente.

S'il s'agit d'ouverture en toiture (aménagement des combles), ce ne pourra être que des lucarnes à chevalet, à l'exclusion des lucarnes rampantes (les ouvertures de type VELUX ne pourront être utilisées que sur cour).

#### **1.2.2 Ouvertures nouvelles en rez-de-chaussée liées au commerce**

Les vitrines de magasins existantes peuvent être modifiées pour répondre à des impératifs de modernisation et d'adaptation courant dans le domaine commercial. De même, de nouveaux commerces peuvent s'ouvrir. Les vitrines doivent être :

- soit au nu de la façade, sans aucun encadrement apparent de matériaux modernes, sous forme de grandes glaces posées en feuillure, dans une maçonnerie apparente ou enduite,
- soit intégrées dans une ossature, en bois par exemple, pouvant former une légère saillie dont le dessin et la couleur seront très soignés.

#### **1.2.3 Maçonnerie nouvelle**

Elles peuvent être :

- soit simplement enduites et alors dans les conditions décrites à l'article 1.1.1
- soit en maçonnerie de pierre en évitant les appareillages en relief ou à effets prétendument décoratifs. Sur cour où en arrière des façades sur rue, on pourra avoir des maçonneries de briques.

#### **1.2.4 Revêtement de sol extérieur**

Dans les mêmes conditions que décrites à l'article 1.1.3

#### **1.2.5 Autres travaux**

Les travaux portant sur les couvertures, menuiserie et volets, ferronneries, peinture seront exécutés dans les conditions décrites aux articles correspondants : 1.1.4 – 1.1.5 – 1.1.6 et 1.17.

## **2/ Travaux de rénovation urbaine ou de densification**

Ils seront conduits dans les mêmes conditions que décrites aux divers articles du chapitre 1.1 et 1.2.

## ANNEXE IV

### CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES SECTEUR CROIX DE BERNY

#### **I - Présentation du site**

Le secteur de la Croix de Berny se trouve à la liaison des quartiers nord d'Antony et des quartiers du centre-ville. Le programme de la ZAC qui restructure le quartier doit réaliser l'harmonisation des secteurs environnant en pleine évolution avec les espaces nouveaux générés par l'aménagement de la RD 986 sur les tunnels de l'A86, entrepris par l'Etat.

La proximité du Parc de Sceaux, l'existence de lotissements pavillonnaires en limite de ZAC, le caractère nouveau donné à l'avenue Aristide Briand par un front bâti de hauteur moyenne (18 à 21 m), l'échelle de la nouvelle place du Rond-point de la Croix de Berny (140 m) et des mails de part et d'autre de la RD 920 (66 et 70 m), impose un épannelage des hauteurs complexe.

#### **II - Parti Général**

La ZAC multi-sites se compose de deux ensembles.

Le premier réunissant les zones UA et UB de part et d'autre de l'avenue Aristide Briand, est axé sur celle-ci et marque une entrée vers le centre-ville. Il se raccorde avec les zones pavillonnaires au sud.

Le second comprenant la zone UC de part et d'autre des voies du RER B se caractérise par ses trois façades :

- sur le Parc de Sceaux et l'avenue Le Brun
- sur l'avenue du Général de Gaulle
- sur le lotissement du Parc de Sceaux

##### **a) Volumétrie**

- 1 - Les hauteurs sont déclinées sur l'axe nord-sud de part et d'autre de l'avenue Aristide Briand, les plus fortes (27 m) en façades sur le rond-point et l'avenue du Général de Gaulle, elles s'échelonnent ensuite vers les quartiers conservés 21, 18, 15 et 12 m.

Les bâtiments de logements (12, 15 et 18 m) comporteront de préférence des couvertures à deux pentes ou mansardées, au-delà (21 m), les terrasses seront traitées en attiques.

Les bâtiments de bureaux (18 à 27 m), terminés en terrasses, par des décrochements et des retraits, participeront à la modulation des hauteurs en évitant les décrochements trop brutaux.

- 2 - Les hauteurs sur la zone UC se définissent par rapport aux trois façades décrites plus haut :

- Sur le Parc de Sceaux et l'avenue Le Brun, elles peuvent être de 21 m de haut et 18 m sur la partie Nord.
- Les bâtiments de bureaux ou de logements (18 à 21 m), terminés en terrasses, seront agrémentés de décrochements et de retraits.
- Sur la RD 986, elles peuvent être de 24 m de haut. Les bâtiments perdent de la hauteur en s'éloignant de la RD 986 pour se raccrocher aux 12 m prescrits en limite du lotissement du Parc de Sceaux.

- En façade sur le lotissement la hauteur ne doit pas dépasser 12 m.
- Les bâtiments de logements (12 m) comporteront de préférence des couvertures à deux pentes ou mansardées.

#### **b) Transparence à rez-de-chaussée**

- Sur les zones UA et UB, il est prévu une liaison piétonne entre l'avenue A Briand, la rue du Nord et l'avenue du Général de Gaulle, d'une part et entre l'avenue du Général de Gaulle et la rue du Parc de Sceaux.
- Sur la zone UA, ce cheminement permettra l'implantation de commerces de proximité en cœur d'îlot.
- Sur les zones UA et UC, ces cheminements traversant des espaces privés, libres de constructions en superstructures, il sera nécessaire de traiter ces espaces par des aménagements paysagés en harmonie.
- Les passages sous immeuble (surplombs) seront l'occasion de traitements architecturaux particuliers et convenablement dimensionnés en relation avec la notion d'espaces publics.

#### **c) Espaces libres et paysagés**

- Les parties de terrains laissées totalement libres de constructions seront plantées d'arbres.
- Les espaces d'accompagnement des circulations piétonnes seront paysagés (pelouses, massifs fleuris, arbustes, bassins, fontaines...) ainsi que les espaces intérieurs des parties privatives qui seront vues depuis ces cheminements.
- Un soin tout particulier sera apporté à l'éclairage de ces cheminements.

### **III - Traitement des façades**

Le choix des matériaux, tout en restant étendu, devra cependant laisser une place sensible à la pierre naturelle, la couleur des enduits éventuels sera obtenue naturellement par les sables ou par pigmentation.

Elle devra être choisie en référence au nuancier déposé à la mairie pour le quartier Saint Saturnin. Les matériaux et les techniques modernes, tels que tôles laquées, menuiseries métalliques, verres, murs rideaux, pierre agrafée peuvent être utilisés. Une attention particulière sera accordée aux choix des couleurs.

### **IV - Couvertures**

- Les bâtiments seront terminés en terrasses ou agrémentés de toitures à deux pentes ou mansardées.
- Il sera accordé une attention particulière au traitement des terrasses. La volumétrie des édicules sera particulièrement soignée et tous éléments techniques en terrasse sera englobé dans un traitement général (aucune tuyauterie, centrale d'air, élément de climatisation ne devra rester visible).

### **V - Traitement des sols extérieurs**

Les sols des espaces publics ou privés extérieurs seront revêtus de dallage ou pavés en pierre naturelle (grés, garnit,...) et/ou de dalles de béton lavé avec joints.

## ANNEXE V

### CAHIER DE RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

Ce cahier de recommandations environnementales est destiné aux demandeurs d'autorisation d'urbanisme.

Il est uniquement informatif et réfère à la **démarche Haute Qualité Environnementale (HQE)**.

Il peut vous aider à concevoir et à construire votre habitation dans la recherche d'un respect des ressources de notre planète, d'une optimisation des dépenses d'énergie et de la minimisation des risques pour la santé.

La démarche de la « construction durable » repose sur le concept de la Haute Qualité Environnementale (HQE) qui vise à limiter les impacts d'une opération de construction ou de réhabilitation sur l'environnement tout en assurant à l'intérieur du bâtiment des conditions de vie saines et confortables.

**La démarche HQE** a été fondée sur une logique de hiérarchisation d'exigences environnementales qui se résument en **14 cibles** regroupées autour de **quatre grands domaines d'intervention** :

- **l'éco-construction,**
- **l'éco-gestion,**
- **le confort,**
- **la santé.**

LES 14 CIBLES DE LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES BATIMENTS	
Maîtriser les impacts sur l'environnement extérieur	Créer un environnement intérieur satisfaisant
<b>L'ECO-CONSTRUCTION :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• la relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat</li><li>• le choix intégré des produits et des matériaux de construction</li><li>• un chantier à faibles nuisances</li></ul>	<b>LE CONFORT :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• hygrométrie</li><li>• acoustique</li><li>• visuel</li><li>• olfactif</li></ul>
<b>L'ECO-GESTION :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• de l'énergie</li><li>• de l'eau</li><li>• des déchets d'activités</li><li>• de l'entretien et de la maintenance</li></ul>	<b>LA SANTE :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• les conditions sanitaires des espaces</li><li>• la qualité de l'air</li><li>• la qualité de l'eau</li></ul>

**Une opération HQE peut amener :**

- de 30 à 50 % d'économie d'énergie grâce à :
  - une conception judicieuse du bâtiment (orientation, forme, optimisation de l'éclairage naturel et des parois vitrées, protections solaires...)

- des technologies de construction performantes : isolation renforcée des façades, volets isolants, surventilation nocturne...
  - des équipements performants : chaudière à haut rendement, lampes et équipements ménagers à basse consommation, thermostat et robinets thermostatiques...
- de 20 à 50% d'économie d'eau grâce à :
- des équipements performants : mitigeurs, économiseur d'eau sur les robinets, chasse d'eau à double flux, équipements ménagers à faible consommation, réducteur de pression...
  - la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage, le nettoyage...
- Un bien-être non quantifiable des utilisateurs grâce :
- à l'utilisation de produits incorporant peu de solvants,
  - à l'utilisation de matériaux sains (bois, isolants naturels, produits NF-environnement ...),
  - à des dispositions constructives assurant le confort d'été et évitant les effets de parois froides,
  - des équipements respectant les règles techniques en termes de renouvellement d'air, humidité, température, etc., contribuant à l'amélioration de l'air intérieur.

Nous vous présentons ci-après une série de cibles HQE sur lesquelles vos choix pourront intervenir.

Par ailleurs, des guides pratiques sur l'habitat individuel de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) sont consultables en Mairie au service Urbanisme.

## PRESENTATION DETAILLE DES CIBLES HQE

### L'Eco-Construction

#### **Cible n°1 : la relation harmonieuse des bâtiments avec leur environnement immédiat**

Cette cible concerne l'utilisation des opportunités offertes par le voisinage et le site, la gestion des avantages et désavantages de la parcelle, l'organisation de celle-ci pour créer un cadre de vie agréable, et la réduction des risques de nuisances entre le bâtiment et son milieu.

La prise en compte de paramètres tels que l'orientation de l'habitation vis-à-vis de la course du soleil, l'orientation vis-à-vis du vent, le relief, la végétation existante, la nature du sol, et du sous-sol, les eaux superficielles, les constructions environnantes, permet d'accroître la qualité du bâtiment.

Le traitement des espaces verts peut jouer un rôle vis-à-vis de l'ensoleillement, du confort et de l'intégration paysagère du bâtiment (par exemple : la plantation d'essences à feuilles caduques pour protéger les façades exposées et laisser passer les rayons du soleil en hiver).

La préservation de la perméabilité des sols en travaillant sur la parcelle, en privilégiant le végétal, en étudiant la gestion des eaux de pluie, permet de limiter le recours à l'assainissement communal.

#### **Cible n°2 : le choix intégré des procédés et produits de construction**

Les nombreux éléments d'une construction peuvent avoir des impacts importants sur l'environnement, sur le confort des utilisateurs, ainsi que sur leur santé.

Dans la démarche "HQE", le choix des matériaux est fondé sur un ensemble de critères techniques, économiques et environnementaux résumée par une appellation Eco Label qu'il convient de privilégier.

### **Cible n°3 : les chantiers à faibles nuisances ou « chantiers verts »**

Selon leur taille, les chantiers sont plus ou moins sources de nuisances pour les riverains qui subissent le bruit, les poussières, les boues, les gênes causées par les mouvements d'engins et les livraisons, ainsi que la dégradation d'aspect du site.

La lutte contre la pollution de l'air, de l'eau et des sols, consistera à réduire les substances rejetées, qu'elles soient de nature solide, liquide (boues, huiles de coffrage...) ou gazeuse (poussières de ciment, solvants, peintures...).

## **L'Eco-Gestion**

### **Cible n°4 : la gestion de l'énergie**

La réduction de la consommation de l'énergie passe tout d'abord par une bonne isolation du bâtiment (fenêtres, murs) et l'optimisation de l'apport en lumière naturelle.

Au niveau des équipements de la maison, notamment les équipements électroménagers, il est possible de les choisir en fonction de leur consommation en électricité grâce aux informations données par l'étiquette énergie.

La réduction des consommations de chauffage dépend de la qualité et des performances de l'installation ainsi que son entretien régulier (par exemple : entretien régulier des chaudières).

L'installation d'un thermostat associé à un programmateur est un autre moyen de faire des économies d'énergie.

La bonne gestion de l'énergie passe également par l'utilisation des énergies renouvelables :

- **l'énergie solaire** thermique permet de produire de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de chauffage grâce aux capteurs. Ce type d'énergie peut assurer 30 à 50% des besoins en eau chaude sanitaire et ouvre droit à un crédit d'impôts ainsi qu'à une subvention de la Ville.
- **la géothermie** par l'utilisation de la pompe à chaleur géothermique. Le principe de fonctionnement de cette pompe est de capter la chaleur emmagasinée dans le sol à faible profondeur. La pompe à chaleur géothermique présente des performances intéressantes puisque pour un kilowatt-heure d'énergie électrique consommé, trois à quatre kilowatt-heure de chaleur sont restitués.
- **le bois** constitue également une source d'énergie renouvelable (à condition que les forêts dont il provient soient entretenues et régénérées). Il peut être utilisé utilement à mi-saison ou en chauffage d'appoint (veiller à ce qu'il soit labellisé « NF Bois de Chauffage »). Il existe néanmoins des chaudières à bois performantes qui portent le label « Flamme verte ».

### **Cible n°5 : la gestion de l'eau**

Une gestion efficace de l'eau peut se prévoir au moment de la conception d'un bâtiment.

### **L'économie en eau potable**

De nombreux équipements économes en eau permettent une meilleure gestion et des économies de consommation.

Ces dispositifs sont de différents types :

- réducteurs de pression permettant de régulariser le débit et de limiter la pression au point de distribution et ainsi éviter un vieillissement prématuré de certains composants,
- chasses d'eau équipées d'une commande sélective de 3 ou 6 litres,
- robinets mitigeurs pour fournir rapidement une eau à la température souhaitée,
- appareils ménagers à faible consommation d'eau.

### **La gestion des eaux usées domestiques et des eaux pluviales**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006, le règlement communautaire d'assainissement de la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre s'applique à Antony (Contact : service Réseaux /Assainissement de la Communauté d'Agglomération - 01.41.87.82.82).

**Concernant les eaux usées domestiques**, les propriétaires ont l'obligation de se raccorder par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

**Concernant les eaux pluviales**, le règlement communautaire incite fortement les propriétaires à retenir au maximum ces eaux à la parcelle :

- par **infiltration dans le jardin** si la nature du sol le permet,  
Une forte végétalisation des espaces extérieurs et l'aménagement de cheminements piétonniers perméables (grâce à l'utilisation de matériaux tels que le gravillon, le sable ou des dalles) favorisent la limitation du ruissellement des eaux pluviales.
- par **rétenction dans des cuves** (installation de citernes étanches),  
Les eaux de pluie récupérées et stockées dans une citerne peuvent être utilisées par exemple pour l'arrosage du jardin, le lavage des véhicules et des locaux.
- par **rejet dans des bassins d'agrément**.

La récupération des eaux de pluie permet de limiter le rejet des eaux de ruissellement de la parcelle dans le réseau urbain et ainsi éviter les risques d'inondation en cas de fortes précipitations.

### **Cible n°6 : la gestion des déchets d'activité**

Favoriser le tri sélectif et la valorisation des déchets

Les déchets peuvent être valorisés de plusieurs manières selon leur nature :

- valorisation organique par compostage ou méthanisation pour les déchets verts.  
Pour ceux qui le souhaitent, des composteurs sont disponibles à la Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre, contact : Service Déchets – 01.41.87.82.82.
- valorisation de la matière pour les papiers, cartons, verres et métaux, recyclés dans le processus de fabrication ou récupérés pour une réutilisation.
- valorisation énergétique pour l'ensemble des catégories de déchets, brûlés dans une usine d'incinération où l'énergie sera récupérée.
- collecte particulière pour les déchets toxiques (acides, matières inflammables, carburants, lubrifiants, désherbants, peintures et solvants...).

La Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bièvre effectue la collecte des déchets toxiques des ménages avec le camion « Planète », contact : Service Déchets – 01.41.87.82.82.



Pour le tri sélectif des déchets, il convient de prévoir un espace suffisant pour accueillir les bacs des différentes collectes.

## **Le Confort et la Santé**

### **Cible n°7 : le confort hygrothermique**

Le confort hygrothermique est la sensation d'une personne par rapport à la température et à l'humidité ambiantes du local dans lequel elle se trouve.

La démarche "HQE" cherche donc à optimiser les consommations et les économies d'énergie en même temps qu'à apporter le "bien-être".

Afin de favoriser le confort hygrothermique il convient de :

- bénéficier au mieux des apports solaires en hiver tout en les limitant en été grâce à une bonne orientation et une bonne isolation du vitrage,
- renouveler l'air en veillant à ce que l'humidité reste comprise entre 30% et 70% afin que l'hygrométrie n'influe pas sur le confort ambiant.

### **Cible n°8 : le confort acoustique**

Pour parvenir à un niveau de confort acoustique satisfaisant à l'intérieur d'un bâtiment, il convient de prendre certaines précautions dès la conception car les solutions curatives sont beaucoup plus onéreuses notamment :

- privilégier des matériaux absorbants afin de diminuer la réverbération des bruits (sur plafonds, sol, parois, double vitrage),
- favoriser la végétalisation à l'extérieur qui peut constituer un écran de protection.

### **Cible n°9 : le confort visuel**

#### **Favoriser l'éclairage naturel**

L'éclairage naturel est un facteur psychologique important et mieux adapté aux besoins physiologiques de l'homme que l'éclairage artificiel.

L'optimisation des apports de lumière naturelle, des ensoleillements et des vues sera donc étudiée avec une grande attention afin :

- d'assurer un éclairage d'ambiance suffisant sans éblouir,
- de profiter de l'ensoleillement hivernal et de son apport calorifique tout en maîtrisant les surchauffes d'été,
- d'offrir des vues agréables sur l'extérieur.

Il y aura un arbitrage à effectuer entre le désir de lumière naturelle, les couleurs recherchées des parois, le coût des surfaces d'ouverture, les risques de déperditions et de surchauffes.

L'augmentation des apports en lumière naturelle peut rendre plus difficile la maîtrise du confort d'été. Dans ce cas, des solutions de protection solaire par l'extérieur éviteront l'échauffement excessif de la façade exposée tout en permettant le rayonnement solaire.

## **Le Confort et la santé**

### **Cible n°10 : le confort olfactif**

Le confort olfactif consiste en une recherche de la qualité de l'air ambiant par deux moyens :

- la limitation des polluants à la source (par exemple : séparation des locaux déchets, utilisation de matériaux de construction et d'entretien non agressifs),
- une ventilation appropriée des locaux (par exemple : mise en place d'une Ventilation Mécanique Contrôlée).

### **Cibles n°11, n°12 et n°13 : la qualité sanitaire des espaces, la qualité de l'air et de l'eau**

La qualité de l'air d'un bâtiment dépend de la maîtrise des sources de pollutions : par l'air extérieur, par les produits de construction par les produits d'entretien, par excès d'humidité...

#### **A titre de prévention, il est conseillé :**

- d'utiliser des matériaux de construction et des produits labellisés (Eco Label, marque NF Environnement),
- d'éviter l'utilisation de revêtements favorisant les substances allergisantes (acariens, moisissures...),
- de favoriser l'utilisation de produits et matériaux sans impact sur l'environnement et la santé (par exemple utilisation de peintures naturelles sans solvant),
- de ventiler les pièces pour la qualité de l'air et les excès d'humidité.

## **LES CONTACTS**

### **Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable**

20, avenue de Ségur  
75 302 Paris Cedex 07  
Tél : 01 42 19 20 21  
[www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr)

### **Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)**

27, rue Louis Vicat  
75 015 Paris  
Tél : 01 47 65 20 00  
[www.ademe.fr](http://www.ademe.fr)

### **Agence Régionale de l'Environnement et des Nouvelles Energies (ARENE)**

94bis, avenue de Suffren  
75015 Paris  
Tél : 01.53.85.61.75  
[www.areneidf.fr](http://www.areneidf.fr)

### **Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Hauts-de-Seine (CAUE 92)**

Petit Château, 9 rue du Docteur Berger

92 330 Sceaux

Tél : 01 41 87 04 40

[www.caue92.com](http://www.caue92.com)

### **Communauté d'Agglomération des Hauts-de-Bievre**

3, Centrale Parc

Avenue Sully Prudhomme

92 298 Châtenay-Malabry cedex

Service Développement Durable (Madame Chokron)

Service Déchets (composteurs individuels) (Madame Masson)

Service Réseaux - Assainissement (Monsieur Soury)

Tél : 01 41 87 82 82

[www.agglo-hautsdebievre.fr](http://www.agglo-hautsdebievre.fr)

### **Ville d'Antony**

Place de l'Hôtel de Ville - BP 86

92 160 Antony

Tél : 01 40 96 71 00

[www.ville-antony.fr](http://www.ville-antony.fr)

Madame Cottenceau : Maire adjoint chargée de l'environnement et du développement durable.

### **Les guides pratiques de l'ADEME consultables au service urbanisme**

---

- Une maison pour vivre mieux – guide n° 3670
- Le chauffage et l'eau chaude solaires – guide n° 5622
- Chauffage et eau chaude sanitaire – guide n° 3673
- Le chauffe-eau solaire individuel – guide n° 4772
- Chauffe-eau solaire, aides financières 2005 – guide n° 5591
- Les pompes à chaleur géothermiques – guide n° 3696
- La régulation du chauffage individuel – guide n° 3674
- La production d'électricité raccordée au réseau – guide n° 3737
- La ventilation – guide n° 3672
- L'isolation thermique – guide n° 5614
- Le confort d'été – guide n° 3679
- La lutte contre le bruit – guide n° 4285

- Les chaudières performantes – guide n° 4277
- L'entretien des chaudières – guide n° 4721
- Le chauffage au bois – guide n° 4270
- Les équipements électriques – guide n° 3690
- Santé et prévention, Vivre c'est respirer, Qualité de l'air – guide n° 3735
- Le compostage individuel – guide n° 5119
- Les déchets des ménages – guide n° 3681
- Les déchets dangereux des ménages – guide n° 5118
- Acheter et consommer mieux – guide n° 3739
- Energie, comment dépenser moins – guide n° 4167