

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 5. Règlement

*PLU révisé approuvé par délibération du Conseil de Territoire en date du 27 juin 2017*

*Modifié le 13 novembre 2018*

---





## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION / DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>5</b>
<b>ZONE UA</b>	<b>9</b>
<b>ZONE UB</b>	<b>32</b>
<b>ZONE UC</b>	<b>54</b>
<b>ZONE UD</b>	<b>78</b>
<b>ZONE UAE</b>	<b>103</b>
<b>ZONE UE</b>	<b>127</b>
<b>ZONE UP</b>	<b>147</b>
<b>ZONE N</b>	<b>167</b>
<b>LEXIQUE</b>	<b>181</b>



# INTRODUCTION / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## **Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol.

Par ailleurs le règlement national d'urbanisme est applicable en plus aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies. Toutefois les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un Plan Local d'Urbanisme.

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'urbanisme relatifs :

- aux périmètres de travaux publics,
- aux périmètres de déclaration d'utilité publique,
- à la réalisation de réseaux,
- aux routes à grande circulation.

S'ajoutent aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU ainsi que les périmètres de droit de préemption urbain.

Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

## **Accessibilité des personnes handicapées**

En application des dispositions de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## **Emplacements réservés**

En application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme, des emplacements sont réservés pour servir d'emprise « aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ». Ils sont délimités sur le plan de zonage du présent Plan Local d'Urbanisme. La destination des emplacements réservés ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires sont également précisés sur le plan de zonage.

Les constructions sont interdites sur les unités foncières, bâties ou non, comprises dans lesdits emplacements réservés, sauf exception prévue au Code de l'urbanisme pour les constructions à titre précaire.

## **Eléments bâtis et de paysage**

Des éléments bâtis et de paysage à protéger sont repérés sur le plan de zonage en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

## **Adaptations mineures**

En application de l'article L 152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des unités foncières ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **Bâtiments détruits ou démolis**

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-23, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

### **Prévention du risque lié aux anciennes carrières**

Dans les zones d'anciennes carrières identifiées dans les annexes du PLU, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de constructions existantes sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection Générale des Carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque d'affaissement ou d'effondrement.

### **Prévention du risque de retrait-gonflement des argiles**

Dans les zones concernées par ce risque, dont la carte est annexée au PLU (7.1), les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

Dans les zones d'aléa fort (rouge), l'infiltration des eaux pluviales à l'unité foncière est interdite.

Dans toutes les zones, le constructeur doit :

- prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées,
- respecter les précautions particulières rappelées dans la fiche technique annexée au PLU (7.3) pour terrasser et fonder un ouvrage.

### **Entretien et gestion à proximité des cours d'eau**

L'entretien et la gestion du milieu doivent être conformes à l'article L.215-14 du Code de l'environnement. « [...] Le propriétaire riverain est tenu à un entretien régulier du cours d'eau. L'entretien régulier a pour objet de maintenir le cours d'eau dans son profil d'équilibre, de permettre l'écoulement naturel des eaux et de contribuer à son bon état écologique ou, le cas échéant, à son bon potentiel écologique, notamment par l'enlèvement des embâcles, débris et atterrissements, flottants ou non, par élagage ou recépage de la végétation des rives. [...] »

Selon l'article L. 215-18 du Code de l'environnement, les propriétaires sont tenus de laisser passer sur leurs terrains les fonctionnaires et les agents chargés de la surveillance, les entrepreneurs ou ouvriers, ainsi que les engins mécaniques strictement nécessaires à la réalisation de travaux, dans la limite d'une largeur de six mètres de part et d'autre des cours d'eau. Ces espaces sont matérialisés par des bandes enherbées inconstructibles.

### **Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**

Le plan de zonage du PLU identifie des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

### **Archéologie préventive**

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive, toute découverte fortuite de vestiges susceptibles de présenter un caractère archéologique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au maire.

### **Permis de démolir**

Par délibération du Conseil municipal, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme.

### **Clôture**

En application de la délibération du Conseil municipal, l'édification des clôtures dans le périmètre des Monuments historiques est soumise à déclaration préalable.

### **Ravalement**

Les travaux de ravalement sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

### **Isolation phonique**

Les projets d'habitation doivent respecter les règles d'isolation phonique édictées par le code de l'habitation et de la construction ainsi que les arrêtés préfectoraux pris en application.

### **Application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont l'unité foncière d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent article sont appréciées au regard de chacun des lots issus de la division.

Cette disposition ne s'applique pas aux unités foncières identifiées dans les périmètres d'orientation d'aménagement et de programmation, dans la zone UP et dans la zone UAvn.

### **Cour commune**

Les règles générales imposées pour l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des différentes zones peuvent ne pas s'appliquer entre unités foncières liées par une servitude de cour commune. Dans ce cas, les règles de *retrait* applicables seront celles régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

### **Travaux sur les constructions existantes**

Sauf dans les cas où le règlement de la zone prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur une construction existante non-conforme aux règles d'urbanisme, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- soit ont pour objet ou pour effet d'améliorer la conformité de cette construction avec lesdites règles ;
- soit sont sans effet sur la non-conformité.





## ZONE UA

La zone UA correspond à la zone de centralité allant de la Vache Noire au quartier Hôtel de Ville. Cette zone comprend un secteur :

- La zone UAvn qui couvre l'îlot Laplace, faisant l'objet d'une zone d'aménagement Concerté de la Vache Noire en cours de réalisation.

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement		x	Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les constructions neuves à destination d'habitation qui portent sur une surface de plancher minimum de 800 m <sup>2</sup> ne sont autorisées que si elles comportent un minimum de 25% de logements locatifs sociaux
	Hébergement		x	
<b>Commerces et activités de services</b>				Sont autorisées les commerces et activités de services qui n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes
				Sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée des commerces et activité de service en habitation dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme linéaire de diversité commerciale
	Artisanat et commerce de détail		x	Sont autorisées à condition que la surface de vente n'excède pas 500 m <sup>2</sup>
	Restauration		x	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			x

	Hébergement hôtelier et touristique		x	
	Cinéma		x	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		x	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x	
	Salles d'art et de spectacles		x	
	Equipements sportifs		x	
	Autres équipements recevant du public		x	
<b>Exploitations agricoles et forestière</b>	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	x		
	Entrepôt	x		Les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale
	Bureau		x	
	Centre de congrès ou d'exposition		x	

- Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme linéaire de diversité commerciale, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces, activité de service et bureaux en habitation. Cette règle de préservation s'applique aussi en cas de démolition reconstruction.

Sont autorisés :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement portant sur des constructions à destination d'activités existantes, sont autorisés, que ces activités soient ou non soumises au régime des installations classées, à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances que ces activités seraient susceptibles de générer.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### a) L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

Dans la zone UA, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à ~~70%~~ 65% de la surface de l'unité foncière.

~~Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.~~

Dans la zone UAvn, il n'est pas fixé de règle.

Pour les unités foncières comprenant un bâtiment ou un ensemble bâti repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme devant être protégées, lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

#### b) L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

##### Règles générales :

- Dans toute la zone

Les dispositions figurant ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les dispositions ci-dessous ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de *retraits* partiels de *façade*, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les *façades* des constructions,
  - Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
  - Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.
- Dans la zone UA, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2m.
  - Dans la zone UAvn, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

**Règles particulières :**

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur la même unité foncière, les règles d'implantation ne s'appliquent que sur l'une d'entre elles.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

Pour harmoniser l'implantation avec les constructions existantes sur les unités foncières voisines, est autorisée une implantation en continuité des constructions existantes à la date d'application du présent règlement ne respectant pas les règles générales ci-dessus.

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres ;
- de ne pas dépasser 0,80 mètre ;
- d'être situées à 4,30 mètres au moins du sol ;

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

### **c) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Champ d'application :**

Pour les unités foncières à l'angle d'au moins deux voies, la bande de 20 mètres est appliquée sur la bande la plus favorable pour le projet.

**Règles générales :**

- Dans la zone UA :
  - Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 m, ne doivent pas excéder une profondeur de 16 m.

- Au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

- En secteur UAvn : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle ou en retrait.

#### Distance en cas de retrait :

- La distance ne peut pas être inférieure à 4/5<sup>ème</sup> de la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 5 m lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales
- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.

#### Règles particulières :

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative latérale sur deux limites maximum, sur un linéaire cumulé au plus égal à 6 mètres par limite.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux nonobstant la marge de retrait.

#### **d) L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

#### Champ d'application :

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

#### Règles générales :

- Dans toute la zone :

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

- En zone UA :

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- à 4/5<sup>ème</sup> de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, si au moins l'une des deux façades comporte des baies principales,
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, si aucune des façades ne comporte de baies principales.

- Pour le secteur UAvn :

- la distance séparant les façades en vis-à-vis (distance mesurée en tout point de la façade) doit être supérieure ou égale à 5 mètres ;

### Règles particulières

Pour les unités foncières où il existe au moins une construction existante à la date d'application du PLU, la distance entre la construction existante et la construction neuve peut être différente sans être inférieure à 8 mètres.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

### e) La hauteur des constructions

#### Champ d'application :

Dans le secteur UAvn, La hauteur est calculée à partir de la cote relevée au point le plus proche du trottoir de l'avenue Laplace au milieu de l'unité foncière jusqu'au *faîtage* dans le cas d'un toit en pente ou de l'*acrotère* dans le cas d'une toiture terrasse.

#### Règles générales :

- Dans la zone UA, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 m.
- Dans le secteur UAvn, la hauteur maximale est fixée à 25 m.

#### Règles particulières :

La hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d'implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas.



## Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

---

### Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les unités foncières non bâties et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### Les toitures :

- Toitures à pentes

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture.

- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

- exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque) ;
- Agriculture urbaine (jardin potager, ruche...) ;
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

- Pour toutes les toitures :

Les toitures peuvent être végétalisées.

- les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

- les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminée dévoyés, doivent de préférence être intégrés

dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

#### Les façades :

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.

#### Les façades commerciales :

Rappel : se référer au règlement communal de publicité, des enseignes et pré-enseignes.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en respectant au mieux l'organisation de la façade (rythme des pleins et des vides) du bâtiment dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage,
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être posés à l'intérieur de la construction. Ces rideaux sont de préférence ajourés

#### Les clôtures :

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Règles applicables aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre en zone UA et 2 mètres en zone UAvn.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de conserver une partie ajourée.

- Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- d'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale

### Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les performances énergétiques et environnementales :

Tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 10 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification NF HQE sera exigée.

Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification HQE, LEED ou BREEAM sera exigée.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

**Règles particulières :**

Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

- Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver les aspects qualitatifs de l'architecture d'origine.

- Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés ou remplacés.

- Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés dans la mesure du possible.

- Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels. Les percements éventuels des ouvertures, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des ouvertures existantes.

- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés

- La réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des ouvertures de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des ouvertures de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.
- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.
- Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la règle générale fixée pour les façades commerciales ci-dessus.

Règles particulières pour les travaux portant sur des constructions ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Tous les travaux exécutés sur un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques de l'ensemble constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie de l'ensemble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Pour l'ensemble bâti n°6, il pourra faire l'objet de transformations à condition que :

- les éléments principaux qui structurent l'ancien ensemble industriel soient préservés voire réhabilités dans le souci de la valorisation du patrimoine (deux corps de bâtiments le long de l'avenue Lénine) ;
- le dégagement de la cour soit recherché ;
- un principe de perméabilité visuelle sur la cour soit créé avenue Laplace;

Les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi protégées doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Pour l'ensemble bâti n°8 :

Deux options sont possibles pour l'évolution de cet ensemble, soit une réhabilitation de l'existant, soit une transformation partielle contemporaine en recherchant la préservation :

- du petit immeuble de logement R+2,
- des murs de clôture (avec un principe de perméabilité visuelle –portail- depuis l’avenue Laplace),
- de l’espace ouvert de la cour
- de l’esprit « atelier/artisanat » du lieu.

### Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Règles générales :

Tout arbre de plus de 10 ans ne pourra être abattu, sauf en cas de mauvaise santé avérée du spécimen.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

Il devra être planté un minimum d'un arbre par tranche ~~entamée~~ de 200 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les plantations suivantes sont déconseillées (pour raisons allergènes) : Aulne (*Alnus*), Bouleau (*Betula*), Chêne (*Quercus*), Cyprès (*Cupressus*), Frêne (*Fraxinus*), Platane (*Platanus*), Ailanthé (*Ailanthus*)

- En zone UA :
  - ~~20 %~~ 35 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :
    - ~~40 %~~ 70 % en espaces verts de pleine terre ;
    - ~~60 %~~ 30 % en espaces verts éco-aménageables.
- En UAvn, 10 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces éco-aménageables.
- ~~En UAvn~~, Pour les unités foncières comprenant un bâtiment ou un ensemble bâti repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme devant être protégées, la règle générale pourra ne pas s'appliquer dès lors que son non-respect a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

~~Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.~~

#### Règles particulières :

Pour les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Ils doivent être conservés sauf :
  - impossibilité technique avérée
  - sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour la réalisation de projets d'intérêts publics ;
- Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur l'unité foncière de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

## Paragraphe 4 : stationnement

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	Normes de stationnement à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre
Habitation	Logement	0,7 aire de stationnement par logement sous réserve du respect des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme	
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Restauration	1 aire de livraison pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		



	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement pour 8 chambres	
	Cinéma	1 aire de stationnement pour 3 fauteuils	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau <i>(Il s'agit d'un maximum)</i>	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> .
		1 aire de livraison pour les opérations de plus de 6 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Centre de Congrès ou d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

## Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
<b>Habitation</b>	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.  L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m <sup>2</sup> en respectant 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 de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
	Hébergement	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	1 place de stationnement pour 30 fauteuils
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	La création d'un espace dédié aux vélos
	Autres équipements recevant du public	

<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.  L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Centre de congrès ou d'exposition	La création d'un espace dédié aux vélos

### Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation portant sur l'ensemble bâti existant n°40 identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation portant sur les ensembles bâtis existants n°6 et 8 identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (27/06/17) ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les aires de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne...) dans ce cas, la règle générale s'applique.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe 1 : condition de desserte des unités foncières par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

#### Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### L'accès sur l'unité foncière

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

## Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### a) Eau et assainissement

---

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental annexé au PLU (7.2) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées,
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...)

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire. L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **b) Réseaux de communication électronique**

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

### **c) Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de 20 logements et plus, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès, les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

### **d) Déchets**

---

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publique



## ZONE UB

La zone UB correspond aux quartiers d'habitat collectif. Cette zone se divise en quatre secteurs :

- La zone UBa qui correspond au secteur d'habitat collectif situé en fond de vallée, à proximité du pont aqueduc ;
- la zone UBcv, qui couvre les secteurs d'habitat collectif du Chaperon Vert faisant l'objet de la zone d'aménagement concerté en cours de réalisation ;
- la zone UBvn, qui couvre les secteurs d'habitat collectif de la Vache Noire faisant l'objet de la zone d'aménagement concerté en cours de réalisation ;
- la zone UBzc qui couvre le secteur d'habitat collectif de la zone d'aménagement concerté des Coteaux en cours de réalisation.



## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières	
<b>Habitation</b>	Logement		X		
	Hébergement		X		
<b>Commerces et activités de services</b>				Sont autorisées les commerces et activités de services qui n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes	
	Artisanat et commerce de détail		X	Sont autorisées à condition que la surface de vente n'excède pas 500 m <sup>2</sup>	
	Restauration		X		
	Commerce de gros	X			
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X	
	Cinéma			X	

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Exploitations agricoles et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	Sont autorisées les bureaux qui n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes
	Centre de congrès ou d'exposition	X		

- Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme linéaire de diversité commerciale, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces, activité de service et bureaux en habitation. Cette règle de préservation s'applique aussi en cas de démolition reconstruction.

- Toute construction est interdite dans les zones non aedificandi de 7 mètres de largeur comptée à partir des rues Raspail / Convention pour la mise en valeur du pont aqueduc

- Toute construction est interdite sur le collecteur d'eaux pluviales de la Bièvre, ouvrage interdépartemental (dans lequel transite la Bièvre) ainsi que sur la bande de servitude de 2 mètres de part et d'autre de son axe.

- Dans les secteurs à proximité d'une autoroute reportés sur le plan de zonage, sont interdites les constructions nouvelles à destination de logement et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les extensions/surélévations des constructions existantes non autorisées précédemment, sont autorisées à condition de ne pas créer de

nouveau logement et que la surface créée soit inférieure à la surface existante à la date d'approbation du PLU de 2007. **Les changements de destination en logement sont interdits.** La reconstruction des constructions démolies dans la marge de reculement de l'autoroute est interdite. La limite des secteurs à proximité d'une autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande de 50 mètres comptée à partir du bord de la plateforme autoroutière).

Sont autorisés :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement portant sur des constructions à destination d'activités existantes, sont autorisés, que ces activités soient ou non soumises au régime des installations classées, à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances que ces activités seraient susceptibles de générer.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### a) L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.
- la zone UB l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à ~~70%~~ 60% de la surface de l'unité foncière.

~~Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.~~

- Dans le secteur UBcv, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% des polygones d'implantation.
- Dans le secteur UBvn, il n'est pas fixé d'emprise au sol.
- Dans le secteur UBzc, il n'est pas fixé d'emprise au sol.

#### b) L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

##### Règles générales :

- Dans toute la zone :

Les dispositions figurant ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les dispositions ci-dessous ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de *retraits* partiels de *façade*, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les *façades* des constructions,
- Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
- Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.
- Dans la zone UB, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 4m.
- Dans les secteurs UBcv et UBzc, les constructions peuvent être implantées librement dans les polygones d'implantation

**Règles particulières :**Mise en valeur du pont aqueduc :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 7 m minimum compté à partir de l'alignement de la rue Raspail et de la rue Convention conformément aux zones non aedificandi identifiées sur le plan de zonage

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

Pour harmoniser l'implantation avec les constructions existantes sur les unités foncières voisines, est autorisée une implantation en continuité des constructions existantes à la date d'application du présent règlement ne respectant pas les règles générales ci-dessus.

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres ;
- de ne pas dépasser 0,80 mètre ;
- d'être situées à 4,30 mètres au moins du sol ;

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

**c) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives****Champ d'application :**

Pour les unités foncières à l'angle d'au moins deux voies, la bande de 20 mètres est appliquée sur la bande la plus favorable pour le projet.

**Règles générales :**

- Dans la zone UB :
  - Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

Pour les unités foncières d'une largeur inférieure à 15 m : Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait.

Pour les unités foncières d'une largeur comprise entre 15 et 30 mètres. Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale ou en retrait.

Pour les unités foncières d'une largeur égale ou supérieure à 30 mètres. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Dans tous les cas, par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 m, ne doivent pas excéder une profondeur de 16 m.

- Au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

- En secteur UBcv, les constructions peuvent être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation, toutefois s'il existe une limite séparative à l'intérieur d'un polygone, les constructions peuvent être implantées soit sur cette limite séparative, soit en retrait.
- En secteur UBzc, les constructions peuvent être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation.
- En secteur UBvn, les constructions peuvent être implantées en limite séparative :
  - si la façade ne comporte pas de baie
  - s'agissant de la limite avec le parc
 ou en retrait.

#### Distance en cas de retrait :

- En zone UB :
  - La distance ne peut pas être inférieure à la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales.
  - La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.
- En zone UBcv, la distance est au moins égale à 8 mètres de la façade située en vis-à-vis de la limite. Toutefois, sont autorisées en dehors des polygones d'implantation, les constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol.
- En zone UBvn :
  - La distance proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 6 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales
  - La distance proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 4 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies secondaires
  - La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou

à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies.

### Règles particulières :

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

### **d) L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

#### Champ d'application :

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

#### Règles générales :

- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.
- En zone UB :

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- à la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, si au moins l'une des deux façades comporte des baies principales,
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, si aucune des façades ne comporte de baie principale.
- Pour les secteurs UBcv et UBzc, les constructions peuvent s'implanter librement dans les polygones d'implantation.
- Pour le secteur UBvn :

- la distance séparant les façades en vis-à-vis (distance mesurée en tout point de la façade) doit être supérieure ou égale à 2,50 mètres.

## Règles particulières

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

### e) La hauteur des constructions

#### Champ d'application :

- Dans le secteur UBvn, la hauteur est calculée à partir de la cote relevée au point le plus proche du trottoir de la voie publique circulée jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.
- Dans le secteur UBzc, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du sol naturel de l'unité foncière correspondant à l'emprise de la construction jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur maximale autorisée est fixée en côte NGF (Nivellement Général de France)

#### Règles générales :

- Dans la zone UB, la hauteur maximale des constructions est fixée à 24 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 27 mètres au faîtage.
- Dans le secteur UBa, la hauteur maximale est fixée à R+5 soit 18 mètres au faîtage ou à l'acrotère
- Dans le secteur UBvn, la hauteur maximale est fixée à 35 m au faîtage ou à l'acrotère.
- Dans le secteur UBcv, la hauteur maximale pour chacun des îlots est fixée à :
  - Ilots 1 et 2 : 24 mètres
  - Ilots 3 : 26 mètres
  - Ilots 4 : 21 mètres
- Dans la zone UBzc, la hauteur maximale autorisée est fixée à 116 NGF

#### Règles particulières :

Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d'implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas.

#### Mise en valeur du pont aqueduc :

- Dans une bande de 80 mètres comptée depuis le pont aqueduc identifiée sur le plan de zonage, la hauteur maximale est limitée à R+1+combles soit 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9 mètres au faîtage.
- Dans les cônes de vue identifiées sur le plan de zonage rue Raspail et rue de la Convention, la hauteur maximale est limitée à R+4 soit 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.



## Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

---

### Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### Les toitures :

- Toitures à pentes

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture.

- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

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

- Pour toutes les toitures :

Les toitures peuvent être végétalisées.

- les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

- les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées déviés, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Les façades :

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Les façades commerciales :

Rappel : se référer au règlement communal de publicité, des enseignes et pré-enseignes.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en respectant au mieux l'organisation de la façade (rythme des pleins et des vides) du bâtiment dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage,
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être posés à l'intérieur de la construction. Ces rideaux sont de préférence ajourés

Les clôtures :

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Règles applicables aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de conserver une partie ajourée.

- Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- d'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale

Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les performances énergétiques et environnementales :

Tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 10 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification NF HQE sera exigée.

Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par

rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification HQE, LEED ou BREEAM sera exigée.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

### Règles particulières :

Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

- Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver les aspects qualitatifs de l'architecture d'origine.

- Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés ou remplacés.

- Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés dans la mesure du possible.

- Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels. Les percements éventuels des ouvertures, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des ouvertures existantes.

- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés

- La réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante

- Les ouvertures dans les combles :

- L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
  - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des ouvertures de la façade
  - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des ouvertures de la façade

- D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.

- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

- Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la règle générale fixée pour les façades commerciales ci-dessus.

#### Règles particulières pour les travaux portant sur des constructions ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Tous les travaux exécutés sur un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques de l'ensemble constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie de l'ensemble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi protégées doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### **Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

#### **Champ d'application :**

Tout arbre de plus de 10 ans ne pourra être abattu, sauf en cas de mauvaise santé avérée du spécimen.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes ou les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

Il devra être planté un minimum d'un arbre par tranche ~~entamée~~ de 200 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

#### **Règles générales :**

- Dans toute la zone :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les plantations suivantes sont déconseillées (pour raisons allergènes) : Aulne (*Alnus*), Bouleau (*Betula*), Chêne (*Quercus*), Cyprès (*Cupressus*), Frêne (*Fraxinus*), Platane (*Platanus*), Ailante (*Ailanthus*)

- En zone UB :  
~~20%~~ 30% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts  
dont :
  - ~~50%~~ 70% en espaces verts de pleine terre ;
  - ~~50%~~ 30% en espaces verts éco-aménageables.
- Dans le secteur UBvn, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts.
- Dans le secteur UBzc, il n'est pas fixé de règle.

~~Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.~~

### Règles particulières :

Pour les terrains comprenant un bâtiment ou ensemble bâti repéré au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme devant être protégé, la règle générale pourra ne pas s'appliquer dès lors que son non-respect a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

Pour les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Ils doivent être conservés sauf :

- impossibilité technique avérée
- sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour la réalisation de projets d'intérêts publics ;

- Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur l'unité foncière de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité ;

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées ;

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

## Paragraphe 4 : stationnement

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	Normes de stationnement à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre
<b>Habitation</b>	Logement	0,7 aire de stationnement par logement sous réserve du respect des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme Pour les constructions de plus de deux logements, les places commandées sont interdites.	
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Restauration		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de livraison pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement pour 8 chambres	
	Cinéma	1 aire de stationnement pour 3 fauteuils	

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau <i>(Il s'agit d'un maximum)</i>	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> .
		1 aire de livraison pour les opérations de plus de 6 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

### Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
<b>Habitation</b>	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.  L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m <sup>2</sup> en respectant 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 de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
	Hébergement	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour



	Restauration	150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	1 place de stationnement pour 30 fauteuils
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	<p>Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.</p>

### Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (27/06/17) ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les aires de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne...) dans ce cas, la règle générale s'applique.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### **Les voies de desserte**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### **L'accès sur l'unité foncière**

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

## Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### a) Eau et assainissement

---

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental annexé au PLU (7.2) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées,
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...)

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire. L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

#### **b) Réseaux de communication électronique**

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

#### **c) Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de 20 logements et plus, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès. Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

#### **d) Déchets**

---

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

## ZONE UC

La zone UC est une zone mixte pouvant accueillir des maisons, de petits immeubles collectifs ainsi que des activités économiques. Un secteur UCc fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation de part et d'autre de l'avenue de la Convention. Un secteur UC\* a été délimité entre l'avenue Lénine et l'avenue Jaurès.

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières	
<b>Habitation</b>	Logement		X	Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les constructions neuves à destination d'habitation qui portent sur une surface de plancher minimum de 800 m <sup>2</sup> ne sont autorisées que si elles comportent un minimum de 25% de logements locatifs sociaux	
	Hébergement		X		
<b>Commerces et activités de services</b>				Sont autorisées les commerces et activités de services qui n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes	
				Dans le secteur UCc : dans les secteurs identifiés sur l'OAP n°2 comme activités à maintenir, 50 % minimum de la surface de plancher de la construction doit être à destination de commerces et activités de services ou autres activités du secteur tertiaire ou secondaire	
	Artisanat et commerce de détail		X		
	Restauration			X	
	Commerce de gros	X			
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle			X	

	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Exploitations agricoles et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		Les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale
	Bureau		X	
	Centre de congrès ou d'exposition	X		

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme linéaire de diversité commerciale, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces, activité de service et bureaux en habitation. Cette règle de préservation s'applique aussi en cas de démolition reconstruction.

Toute construction est interdite sur le collecteur d'eaux pluviales de la Bièvre, ouvrage interdépartemental (dans lequel transite la Bièvre) ainsi que sur la bande de servitude de 2 mètres de part et d'autre de son axe.



Dans les secteurs à proximité d'une autoroute reportés sur le plan de zonage, sont interdites les constructions nouvelles à destination de logement et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les extensions/surélévations des constructions existantes non autorisées précédemment, sont autorisées à condition de ne pas créer de nouveau logement et que la surface créée soit inférieure à la surface existante à la date d'approbation du PLU de 2007. **Les changements de destination en logement sont interdits.** La reconstruction des constructions démolies dans la marge de reculement de l'autoroute est interdite. La limite des secteurs à proximité d'une autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande de 50 mètres comptée à partir du bord de la plateforme autoroutière).

Sont autorisés :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement portant sur des constructions à destination d'activités existantes, sont autorisés, que ces activités soient ou non soumises au régime des installations classées, à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances que ces activités seraient susceptibles de générer.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### a) L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

- En zone UC, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.
- Dans le secteur UC\*, l'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 80 %.

~~Lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière.~~

Dans le secteur UCc : lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

#### b) L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

##### Règles générales :

- Dans toute la zone :

Les dispositions figurant ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les dispositions ci-dessous ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de *retraits* partiels de *façade*, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les *façades* des constructions,
  - Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
  - Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.
- Dans la zone UC, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
  - Dans le secteur UCc, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 3 mètres. Les marges de reculement devront en priorité être traitées en espaces verts.

**Règles particulières :**

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur la même unité foncière, les règles d'implantation ne s'appliquent que sur l'une d'entre elles.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres ;
- de ne pas dépasser 0,80 mètre ;
- d'être situées à 4,30 mètres au moins du sol ;

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

### **c) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**Règles générales :**

- En zone UC :
  - Dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait. Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparative de fond de parcelle.
  - Au-delà de la bande de 25 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.  
Toutefois une construction peut s'implanter en limite séparative dès lors qu'elle s'adosse au pignon d'une construction existante dont la hauteur à l'égout ou à l'acrotère est supérieure ou égale à 9 mètres.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 m, ne doivent pas excéder un linéaire de 16 m.

- En zone UC\*, les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle ou en retrait. Si la limite séparative latérale ou de fond de parcelle correspond à une limite avec la zone UD, les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle à condition que leur hauteur n'excède pas 15 mètres.

**Distance en cas de retrait :**

- La distance ne peut pas être inférieure à 4/5<sup>ème</sup> de la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, lorsque la façade comporte des baies principales
- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.

**Règles particulières :**

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative latérale sur deux limites maximum, sur un linéaire cumulé au plus égal à 6 mètres par limite.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux nonobstant la marge de retrait.

#### **d) L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

**Champ d'application :**

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

**Règles générales :**

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- à 4/5<sup>ème</sup> de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, si au moins l'une des deux façades comporte une ou plusieurs baies principales.
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, si aucune des façades ne comporte pas de baie principale. .

**Règles particulières**

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

### **e) La hauteur des constructions**

---

#### **Règles générales :**

- En zone UC, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.
- En secteur UC\*, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 m.
- Dans le secteur UCc, la hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - R+2 dans les secteurs de hauteur spécifique identifiés sur l'OAP
  - R+3 en dehors des secteurs de hauteur spécifique identifiés sur l'OAP

#### **Règles particulières :**

Dans toute la zone, la hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d'implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas.

## Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### Les toitures :

- Toitures à pentes

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture.

- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

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

- Pour toutes les toitures :

Les toitures peuvent être végétalisées.

- les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

- les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées déviés, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Les façades :

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Les façades commerciales :

Rappel : se référer au règlement communal de publicité, des enseignes et pré-enseignes.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en respectant au mieux l'organisation de la façade (rythme des pleins et des vides) du bâtiment dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage,
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être posés à l'intérieur de la construction. Ces rideaux sont de préférence ajourés

Les clôtures :

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Règles applicables aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de conserver une partie ajourée.

- Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- d'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale

#### Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### Les performances énergétiques et environnementales :

Tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 10 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification NF HQE sera exigée.



Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification HQE, LEED ou BREEAM sera exigée.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

### Règles particulières :

- En complément, dans le secteur UCc :

Les façades des constructions implantées en vis-à-vis de la Bièvre devront comporter des ouvertures, balcons et garde-corps. Une animation des façades devra être recherchée.

Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.

- Dans toute la zone, pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

- Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver les aspects qualitatifs de l'architecture d'origine.

- Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés ou remplacés.

- Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés dans la mesure du possible.

- Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels. Les percements éventuels des ouvertures, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des ouvertures existantes.

- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés

- La réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des ouvertures de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des ouvertures de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.
- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.
- Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la règle générale fixée pour les façades commerciales ci-dessus.

Règles particulières pour les travaux portant sur des constructions ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Tous les travaux exécutés sur un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques de l'ensemble constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie de l'ensemble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

### Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Règles générales :

- Dans toute la zone :

Tout arbre de plus de 10 ans ne pourra être abattu, sauf en cas de mauvaise santé avérée du spécimen.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

Il devra être planté un minimum d'un arbre par tranche entamée de 200 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les plantations suivantes sont déconseillées (pour raisons allergènes) : Aulne (*Alnus*), Bouleau (*Betula*), Chêne (*Quercus*), Cyprès (*Cupressus*), Frêne (*Fraxinus*), Platane (*Platanus*), Ailanthé (*Ailanthus*)

- En zone UC :
- ~~20%~~ 30% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :
  - - ~~40%~~ 70% en espaces verts de pleine terre ;
  - - ~~60%~~ 30% en espaces verts éco-aménageables.
- ~~Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.~~
- En complément, dans le secteur UCc : un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.

#### Règles particulières :

Pour les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Ils doivent être conservés sauf :

- impossibilité technique avérée
- sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour la réalisation de projets d'intérêts publics ;

- Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur l'unité foncière de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité ;

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées ;

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.



## Paragraphe 4 : stationnement

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	Normes de stationnement à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre
Habitation	Logement	1 aire de stationnement par logement sous réserve du respect des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme Pour les constructions de plus de deux logements, les places commandées sont interdites.	
	Hébergement		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.  En zone UC*, il n'est pas fixé de règle, en cas de transformation et d'extension de constructions existantes en locaux à vocation d'artisanat.  1 aire de livraison pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	
	Restauration		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		

	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement pour 8 chambres	
	Cinéma	1 aire de stationnement pour 3 fauteuils	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	<p>Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).</p> <p>En zone UC*, il n'est pas fixé de règle</p>	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau <i>(Il s'agit d'un maximum)</i>	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> .
		1 aire de livraison pour les opérations de plus de 6 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

## Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
<b>Habitation</b>	Logement	<p>comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m<sup>2</sup> en respectant 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 de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p>
	Hébergement	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	1 place de stationnement pour 30 fauteuils
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des</b>	Bureau	Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et

secteurs secondaires et tertiaires		<p>éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.</p>
------------------------------------	--	---

### Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (27/06/17) ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les aires de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne...) dans ce cas, la règle générale s'applique.



## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

#### Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### L'accès sur l'unité foncière

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

## Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### a) Eau et assainissement

---

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental annexé au PLU (7.2) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées,
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...)

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire.

L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **b) Réseaux de communication électronique**

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

### **c) Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de 20 logements et plus, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès. Les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements ; représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres destinations que l'habitation.

### **d) Déchets**

---

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.





## ZONE UD

La zone UD correspond à la zone à dominante d'habitat individuel. Elle comprend trois secteurs :

- La zone UDa qui correspond aux cœurs d'habitat individuel pavillonnaire ;
- La zone UDb à dominante d'habitat individuel pouvant accueillir ponctuellement de petits immeubles collectifs ;
- La zone UDC qui correspond à la cité jardin d'Arcueil.

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement		X	<ul style="list-style-type: none"> <li>En zone UDa pour toute construction : à condition que soit aménagé sur l'unité foncière, un espace vert de pleine terre de 50 m<sup>2</sup> minimum par logement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux sur une construction existante à la date d'application du présent règlement sans création de nouveau logement.</li> </ul> <p>En zone UDb, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les constructions neuves à destination d'habitation qui portent sur une surface de plancher minimum de 800 m<sup>2</sup> ne sont autorisées que si elles comportent un minimum de 25% de logements locatifs sociaux</p>
	Hébergement		X	
				sont autorisées les commerces et activités de services qui n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	

	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Exploitations agricoles et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau		X	Sont autorisés les bureaux qui n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes
	Centre de congrès ou d'exposition	X		



Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme linéaire de diversité commerciale, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces, activité de service et bureaux en habitation. Cette règle de préservation s'applique aussi en cas de démolition reconstruction.

Toute construction est interdite sur le collecteur d'eaux pluviales de la Bièvre, ouvrage interdépartemental (dans lequel transite la Bièvre) ainsi que sur la bande de servitude de 2 mètres de part et d'autre de son axe.

Dans les secteurs à proximité d'une autoroute reportés sur le plan de zonage, sont interdites les constructions nouvelles à destination de logement et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les extensions/surélévations des constructions existantes non autorisées précédemment, sont autorisées à condition de ne pas créer de nouveau logement et que la surface créée soit inférieure à la surface existante à la date d'approbation du PLU de 2007. **Les changements de destination en logement sont interdits.** La reconstruction des constructions démolies dans la marge de reculement de l'autoroute est interdite. La limite des secteurs à proximité d'une autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande de 50 mètres comptée à partir du bord de la plateforme autoroutière).

Sont autorisés :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement portant sur des constructions à destination d'activités existantes, sont autorisés, que ces activités soient ou non soumises au régime des installations classées, à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances que ces activités seraient susceptibles de générer.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### a) L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

- Dans toute la zone, il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.
- Dans la zone UDa, L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :
  - Pour les premiers 300 m<sup>2</sup> de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 50 %,
  - Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 300 m<sup>2</sup> et jusqu'à 400 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 40 %,
  - Pour les m<sup>2</sup> au-delà de 400 m<sup>2</sup>, l'emprise est de 30 %.
- ~~Dans la zone UDb, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.~~
- Dans la zone UDb, L'emprise au sol maximale des constructions doit respecter les dispositions suivantes :
  - Pour les premiers 300 m<sup>2</sup> de l'unité foncière, l'emprise au sol est de 60 %,
  - Pour les m<sup>2</sup> compris au-delà de 300 m, l'emprise est de 50 %,
- ~~Dans la zone UDb, lorsque la construction comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière.~~
- Dans la zone UDC, l'emprise au sol doit être en compatibilité avec les dispositions du plan masse ci-annexé, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### b) L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

##### Règles générales :

- Dans toute la zone :

Les dispositions figurant ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les dispositions ci-dessous ne font pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de *retraits* partiels de *façade*, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les *façades* des constructions,
  - Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
  - Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.
- Dans les zones UDa et UDb, les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2 mètres.
  - Dans les zones UDa et UDb, pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.
  - Dans les zones UDa et UDb, les marges de reculement doivent être traitées en priorité en espace vert.
  - Dans la zone UDe, les constructions doivent être implantées en compatibilité avec les dispositions du plan de masse ci-annexé.

### Règles particulières :

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres ;
- de ne pas dépasser 0,80 mètre ;
- d'être situées à 4,30 mètres au moins du sol ;

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

### c) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

#### Règles générales :

- Dans la zone UDa, pour toute construction, les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle ou en retrait.
- Dans la zone UDb, les constructions doivent être implantées au minimum sur une limite séparative latérale. S'il existe un ou des pignons existants en limite séparative, il est imposé de s'adosser à au moins un de ces pignons.
- En UDa et UDb, les constructions peuvent être implantées en limites de fond de parcelle si leur hauteur n'excède pas 3,50 m. Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond de parcelle.

En cas d'implantation sur une limite séparative, les pignons de l'ensemble des constructions dont la hauteur est supérieure à 3,50 m, ne doivent pas excéder un linéaire cumulé de 16 mètres par limite.

- Dans la zone UDC : l'implantation des constructions doit tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.
  - Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la marge de reculement imposée
    - si la largeur de l'unité foncière au droit de la construction est inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou en retrait ;
    - si la largeur de l'unité foncière au droit de la construction est égale à 12 mètres ou est comprise entre 12 mètres et 16 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à au moins une limite séparative latérale ;
    - si la largeur de l'unité foncière au droit de la construction est supérieure ou égale à 16 mètres, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.
    - les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur des pignons en limite séparative ne pourra excéder 12 mètres.

- Au-delà de la bande de 20 mètres :

Les constructions doivent être implantées en retrait.

Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle si leur hauteur en limite séparative n'excède pas 3 m.

#### Distance en cas de retrait :

- En zone UDa, pour les constructions nouvelles,
 

par rapport aux limites séparatives latérales :

  - La distance ne peut pas être inférieure à 4 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies
  - La distance ne peut pas être inférieure à 2 m, lorsque la façade ne comporte pas de baie.

par rapport aux limites de fond de parcelle :

  - La distance ne peut pas être inférieure à 5 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies
  - La distance ne peut pas être inférieure à 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baie.

- En zone UDa, pour les constructions existantes,
 

par rapport aux limites séparatives latérales :

- La distance ne peut pas être inférieure à 3 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies
- La distance ne peut pas être inférieure à 1,90 m, lorsque la façade ne comporte pas de baie.

par rapport aux limites de fond de parcelle :

- La distance ne peut pas être inférieure à 4 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies
- La distance ne peut pas être inférieure à 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baie.

- En zone UDb :

par rapport aux limites séparatives latérales :

- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 4 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies
- La distance ne peut pas être inférieure au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies

par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- La distance ne peut pas être inférieure à 2/3 de la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 6 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies
- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 4,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies

- En zone UDC :

- La distance ne peut pas être inférieure à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales
- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.

**Règles particulières :**

Les constructions sur les unités foncières situées le long des rues Génova, Camille Blanc, Champs Élysées et de la Villa Moderne peuvent être implantées en limite de fond de parcelle.

En zone UDa et UDb : Les constructions annexes peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle sur deux limites maximum, sur un linéaire cumulé au plus égal à 6 mètres par limite.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article

L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

#### **d) L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

##### **Champ d'application :**

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

##### **Règles générales :**

- En zone UDa

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 6 mètres minimum si au moins l'une des deux façades comporte des baies,
- 3 mètres si aucune des façades ne comporte de baie.

- En zone UDb :

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- à 2/3 de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, si au moins l'une des deux façades comporte une ou plusieurs baies principales.
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, si aucune des façades ne comporte pas de baie principale. .

- En zone UDc : les constructions situées sur une même unité foncière doivent être implantées en compatibilité avec les dispositions du plan masse ci-annexé à l'exception des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

##### **Règles particulières**

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article

L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

### **e) La hauteur des constructions**

---

#### **Règles générales :**

- Dans la zone UDa, pour toute construction, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage en cas de toiture à pente et 7 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- Dans la zone UDb, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Pour les constructions dont la hauteur est supérieure ou égale à 10 mètres, le dernier étage doit être traité en attique avec un retrait de 3 mètres par rapport au nu de la façade du niveau inférieur (nonobstant les règles de distance en cas de retrait par rapport aux limites séparatives), sauf :

- pour les façades sur rue ;
- si la ou les constructions s'accolent à une ou plusieurs constructions existantes d'une hauteur supérieure ou égale à 10 mètres présentant un ou des pignons en limite séparative
- la hauteur maximale est de 10 mètres si le traitement en attique du dernier étage nuit à l'aspect extérieur de la construction.

- Dans la zone UDc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit et à 11 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux est limité à R+1+combles

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif est fixée à 15 mètres. Le nombre de niveaux est limité à R+2.

#### **Règle particulière :**

Dans toute la zone UD, la hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 mètres en cas d'implantation en limite séparative et à 3,50 mètres dans les autres cas.

## Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### Les toitures :

- Toitures à pentes

Dans le secteur UDc, les toitures à double pentes en tuiles sont à privilégier.

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture.

- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

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

- Pour toutes les toitures :

Les toitures peuvent être végétalisées.

- les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

- les édifices et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées dévotés, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.



Les façades :

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Dans le secteur UDc, les mêmes matériaux de construction, de menuiseries, de toiture et de finition de ravalement que les constructions de la cité-jardin sont à privilégier afin de conserver l'homogénéité architecturale et urbaine du secteur.

En complément, dans le périmètre de l'OAP n°2 :

Les façades des constructions implantées en vis-à-vis de la Bièvre devront comporter des ouvertures, balcons et garde-corps. Une animation des façades devra être recherchée.

Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.

Les façades commerciales :

Rappel : se référer au règlement communal de publicité, des enseignes et pré-enseignes.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en respectant au mieux l'organisation de la façade (rythme des pleins et des vides) du bâtiment dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage,
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être posés à l'intérieur de la construction. Ces rideaux sont de préférence ajourés

Les clôtures :

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Règles applicables aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de conserver une partie ajourée.

- Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- d'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale

Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### Les performances énergétiques et environnementales :

Tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 10 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification NF HQE sera exigée.

Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification HQE, LEED ou BREEAM sera exigée.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

#### **Règles particulières :**

- pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :
  - Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver les aspects qualitatifs de l'architecture d'origine.
  - Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés ou remplacés.
  - Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés dans la mesure du possible.
  - Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels. Les percements éventuels des ouvertures, s'ils sont indispensables, devront

respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des ouvertures existantes.

- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés
- La réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des ouvertures de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des ouvertures de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.
- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.
- Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la règle générale fixée pour les façades commerciales ci-dessus.

Règles particulières pour les travaux portant sur des constructions ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Tous les travaux exécutés sur un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques de l'ensemble constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie de l'ensemble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

### Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Champ d'application :

Tout arbre de plus de 10 ans ne pourra être abattu, sauf en cas de mauvaise santé avérée du spécimen.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

Il devra être planté un minimum d'un arbre par tranche entamée de 200 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

#### Règles générales :

- Dans toute la zone,

Les plantations suivantes sont déconseillées (pour raisons allergènes) : Aulne (*Alnus*), Bouleau (*Betula*), Chêne (*Quercus*), Cyprès (*Cupressus*), Frêne (*Fraxinus*), Platane (*Platanus*), Ailante (*Ailanthus*)

- Dans la zone UDa,

Doit être aménagé sur l'unité foncière, un espace vert de pleine terre de 50 m<sup>2</sup> minimum par logement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux sur une construction existante à la date d'application du présent règlement sans création de nouveau logement.

~~Pour les constructions comprenant plus de 50 % de surface de plancher à destination de commerces, d'artisanat ou d'activités de services accueillant une clientèle, 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.~~

~~Pour les autres catégories de constructions, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.~~

~~Pour toute construction :~~

~~-70 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre~~

~~-30 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.~~

Pour les premiers 300m<sup>2</sup> de l'unité foncière, 30% minimum devront être traités en espaces verts ;

Pour les m<sup>2</sup> de l'unité foncière au-delà de 300m<sup>2</sup>, 50% minimum devront être traités en espaces verts.

100% des espaces verts résultants du calcul précédent devront être traités en pleine terre.

- Dans la zone UDb,

~~Pour les constructions comprenant plus de 50 % de surface de plancher à destination de commerces, d'artisanat ou d'activités de services accueillant une clientèle, 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert de pleine terre. Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les~~

~~constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.~~

~~Pour les autres catégories de constructions, 30 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.~~

~~Pour les constructions nouvelles :~~

~~-60 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre~~

~~-40 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.~~

~~Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :~~

~~-70 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre~~

~~-30 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.~~

Doit être aménagé sur l'unité foncière, un espace vert de pleine terre de 50 m<sup>2</sup> minimum par logement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas de travaux sur une construction existante à la date d'application du présent règlement sans création de nouveau logement.

Pour les premiers 300m<sup>2</sup> de l'unité foncière, 30% minimum devront être traités en espaces verts ;

Pour les m<sup>2</sup> de l'unité foncière au-delà de 300m<sup>2</sup>, 50% minimum devront être traités en espaces verts.

100% des espaces verts résultants du calcul précédent devront être traités en pleine terre.

En complément, dans le périmètre de l'OAP n°2 : un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.

- Dans la zone UDc,
  - ~~30 %~~ 40% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.
  - 70 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités en espaces verts de pleine terre
  - 30 % minimum des espaces verts résultant du calcul précédent devront être traités soit en espaces verts de pleine terre, soit en espaces verts éco-aménageables, sur dalle, en toiture ou en façade.

### Règles particulières :

Pour les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Ils doivent être conservés sauf :
  - impossibilité technique avérée

- sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour la réalisation de projets d'intérêts publics ;
- Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur l'unité foncière de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

## Paragraphe 4 : stationnement

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	Normes de stationnement à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre
<b>Habitation</b>	Logement	1 aire de stationnement par logement sous réserve du respect des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme Pour les constructions de plus de deux logements, les places commandées sont interdites.	
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 aire de livraison pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement pour 8 chambres	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	



	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau <i>(Il s'agit d'un maximum)</i>	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> .
		1 aire de livraison pour les opérations de plus de 6 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

### Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
<b>Habitation</b>	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
	Hébergement	L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m <sup>2</sup> en respectant 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 de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher

	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	La création d'un espace dédié aux vélos
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	<p>Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.</p>

### Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (27/06/17) ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les aires de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne...) dans ce cas, la règle générale s'applique.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

#### **Les voies de desserte**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### **L'accès sur l'unité foncière**

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

## Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### a) Eau et assainissement

---

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental annexé au PLU (7.2) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées,
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...)

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire.

L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **b) Réseaux de communication électronique**

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

### **c) Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de 20 logements et plus, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès, les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements ; représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres destinations que l'habitation.

### **d) Déchets**

---

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

## ZONE UAE

La zone UAE correspond aux secteurs d'activités économiques. Elle comprend 5 secteurs :

- les secteurs UAEEa qui correspond à la prise en compte de secteur de hauteur spécifique
- le secteur UAEEb qui correspond à la prise en compte de la ZAC Berthollet
- le secteur UAEEcv qui correspond à la prise en compte de la ZAC Chaperon Vert
- le secteur UAEEf qui correspond à une partie du site du Fort de Montrouge
- les secteurs UAEEi qui correspond aux secteurs pouvant accueillir des logements
- le secteur UAEEh qui correspond au secteur pouvant accueillir de l'hébergement

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement	<b>X</b>	<b>X</b>	<p>En UAE sont interdits les logements hormis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les logements destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités ou installations présentes ou à réaliser sur l'unité foncière</li> <li>- les travaux d'aménagement et d'extension des constructions principales existantes à la date d'application du présent règlement sans création de logement</li> </ul> <p>En UAEI : Les logements sont autorisés. Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les constructions neuves à destination d'habitation qui portent sur une surface de plancher minimum de 800 m<sup>2</sup> ne sont autorisées que si elles comportent un minimum de 25% de logements locatifs sociaux</p>
	Hébergement	<b>X</b>	<b>X</b>	<p>Autorisé uniquement en UAEh et UAEI et UAEf Au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, les constructions neuves de résidences étudiantes et de foyers de jeunes travailleurs doivent comporter 100 % de logements locatifs sociaux.</p>
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		<b>X</b>	



	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Exploitations agricoles et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie		X	
	Entrepôt		X	Les locaux d'entreposage liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers

				de la surface de plancher totale
	Bureau		X	
	Centre de congrès ou d'exposition		X	

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage comme linéaire de diversité commerciale, sont interdits les changements de destination des rez-de-chaussée à destination de commerces, activité de service et bureaux en habitation. Cette règle de préservation s'applique aussi en cas de démolition reconstruction.

Dans les secteurs à proximité d'une autoroute reportés sur le plan de zonage, sont interdites les constructions nouvelles à destination de logement et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les extensions/surélévations des constructions existantes non autorisées précédemment, sont autorisées à condition de ne pas créer de nouveau logement et que la surface créée soit inférieure à la surface existante à la date d'approbation du PLU de 2007. **Les changements de destination en logement sont interdits.** La reconstruction des constructions démolies dans la marge de reculement de l'autoroute est interdite. La limite des secteurs à proximité d'une autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande de 50 mètres comptée à partir du bord de la plateforme autoroutière).

Sont autorisés :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement portant sur des constructions à destination d'activités existantes, sont autorisés, que ces activités soient ou non soumises au régime des installations classées, à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances que ces activités seraient susceptibles de générer.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### a) L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à ~~70%~~ 65% de la surface de l'unité foncière.

En secteur UAEa et UAEcv, il n'est pas fixé de règle.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

#### b) L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

##### Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 4m.

Les dispositions figurant ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les modalités de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de *retraits* partiels de *façade*, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les *façades* des constructions,
- Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
- Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.

##### Règles particulières :

Pour les constructions implantées sur une unité foncière ayant une façade le long de la RD 920 (avenue Aristide Briand), les constructions implantées sur des unités foncières ayant une façade sur la RD 920 doivent être édifiées obligatoirement à l'alignement de cette dernière. En outre, les constructions implantées sur des unités foncières ayant une façade sur la RD 920 et une façade sur une voie perpendiculaire à la RD 920 doivent être également édifiées à l'alignement de cette voie sur une profondeur minimum de 12 m à compter de l'alignement de la RD 920.

Cette règle peut ne pas s'appliquer aux travaux des constructions existantes légalement édifiées à la date d'application du présent règlement dès lors que l'extension n'a pas pour effet d'accroître, en une seule tranche ou par le cumul de plusieurs tranches de travaux, de plus de

20 % la surface de plancher existante le 30/06/92. Toute reconstruction d'une construction après démolition doit être réalisée à l'alignement selon les modalités définies ci-dessus.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies et sauf dispositions particulières sur la RD 920, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur la même unité foncière, les règles d'implantation ne s'appliquent que sur l'une d'entre elles.

Pour harmoniser l'implantation avec les constructions existantes sur les unités foncières voisines, est autorisée une implantation en continuité des constructions existantes à la date d'application du présent règlement ne respectant pas les règles générales ci-dessus.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres ;
- de ne pas dépasser 0,80 mètre ;
- d'être situées à 4,30 mètres au moins du sol ;

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

### **c) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Règles générales :**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 m, ne doivent pas excéder une profondeur de 16 mètres.

- Lorsque l'unité foncière comprend une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UA, UC, UD, UAEI, UAEh ou UE, la construction à destination d'activités doit être implantée en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle concernées.
- Dans toute la zone UAE, pour les constructions implantées sur une unité foncière ayant une façade sur la RD 920 :

Les constructions implantées sur une unité foncière ayant une façade sur la RD 920 doivent obligatoirement être édifiées sur les deux limites séparatives latérales même dans le cas où elles sont en contact avec un terrain classé dans une zone désignée au PLU sous le sigle UA, UC, UD, UAEh, UAEI ou UE.

- Dans le secteur UAEa :

Dans une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

Au-delà de la bande de 20 mètres,

- les constructions d'une hauteur inférieure à 5 mètres peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

- les constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait et doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond de parcelle.

- Dans le secteur UAEb :

- dans une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement de la RD 920, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives au maximum de la hauteur autorisée ou en retrait;

- le long de la rue Berthollet, une marge de reculement latérale doit être respectée pour permettre l'accès à l'intérieur de l'îlot. Les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives au maximum de la hauteur autorisée dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement projeté ou en retrait.

- au-delà de ces bandes, les constructions d'une hauteur maximale de 10 mètres peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait

#### Distance en cas de retrait :

- Dans la zone UAE :

- La distance ne peut pas être inférieure à 5 mètres lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales
- La distance ne peut pas être inférieure à 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.

- Lorsque l'unité foncière comprenant la construction à destination d'activités a une limite séparative qui correspond à une limite avec la zone UA, UC, UD, UAEI, UAEh ou UE (sauf si l'unité foncière comprenant la construction a une façade sur la RD 920) :

- La distance ne peut pas être inférieure à la hauteur de la construction mesurée au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse avec un minimum de 8 mètres.
- En UAEcv, cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur :  $L=H/2$ , avec un minimum de 4 mètres.

- Dans le secteur UAEb :

- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 8 mètres, lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales
- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 6 m, lorsque la façade ne comporte pas de baie principale.

**Règles particulières :**

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

**d) L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

**Champ d'application :**

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Sauf en UAEa et UAEcv, il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

**Règles générales :**

- En zone UAE :

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- à la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 8 mètres si au moins l'une des deux façades comporte une ou plusieurs baies principales,
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, avec un minimum de 5 mètres si aucune des façades ne comporte de baie principale.

**Règles particulières :**

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

## e) La hauteur des constructions

### Champ d'application :

Dans le secteur UAECV, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut (du sol naturel) du terrain correspondant à l'emprise de la construction jusqu'au faîtage ou à l'acrotère. La hauteur maximale autorisée est mentionnée sur le plan de zonage en cote NGF (Nivellement Général de la France) pour chaque polygone d'implantation

### Règles générales :

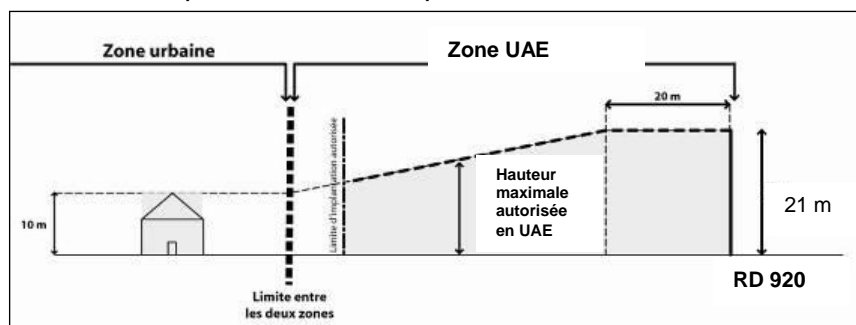
- En zone UAE, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres.
- Dans le secteur UAEEa, la hauteur maximale est fixée à 35 m.
- Dans le secteur UAEEb, la hauteur maximale est fixée à 21 m
- Dans le secteur UAECV, la hauteur maximale est fixée à 33 m
- Dans les secteurs UAEEI et UAEEh, la hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 15 mètres et 21 mètres pour les constructions à destination d'activités.
- Dans toute la zone UAE, pour les constructions existantes légalement édifiées à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à destination d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 10 m au faîtage.
- Dans toute la zone UAE, hormis la zone UAEEa, pour les unités foncières à proximité de la RD 920

Au droit de la RD 920 et sur une profondeur de 20 m, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 m.

Le long des rues perpendiculaires à la RD 920 (Victor Carnignac, Roger Simon Barbois, de Ridder, du midi, Guy Gouyon du Verger, ainsi que la promenade de la Vanne), la hauteur autorisée est progressivement ramenée de 21 m du côté de la RD 920, telle que définie dans la règle particulière précédente, à 10 m en limite de la zone UAE.

Pour des raisons de conception architecturale, la hauteur définie par le gabarit peut être partiellement dépassée de 5 %.

Ces gabarits d'îlot sont définis par le schéma ci-après :



### Règle particulière :

Dans toute la zone UAE, la hauteur maximale des constructions annexes est fixée à 3 m en cas d'implantation en limite séparative et 3,50 m dans les autres cas.

## Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

---

### Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### Les toitures :

- Toitures à pentes

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture.

- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

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

- Pour toutes les toitures :

Les toitures peuvent être végétalisées.

- les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

- les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées déviés, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.



Les façades :

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Les façades commerciales :

Rappel : se référer au règlement communal de publicité, des enseignes et pré-enseignes.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en respectant au mieux l'organisation de la façade (rythme des pleins et des vides) du bâtiment dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage,
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être posés à l'intérieur de la construction. Ces rideaux sont de préférence ajourés

Les clôtures :

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Règles applicables aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de réserver une partie ajourée.

- Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- d'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale

### Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### Les performances énergétiques et environnementales :

Tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 10 % par rapport aux objectifs

de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification NF HQE sera exigée.

Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification HQE, LEED ou BREEAM sera exigée.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

### **Règles particulières :**

Pour le secteur UAEh :

- des ouvertures visuelles et physiques par rapport à la promenade de l'aqueduc devront être créées ;

- un traitement paysager de qualité doit être réalisé pour valoriser le cheminement public de la promenade de l'aqueduc ;

- un épannelage des hauteurs des constructions devra être réalisé ;

- Un équilibre des volumes bâtis (pleins) et des espaces non bâtis (vides) devra être recherché.

Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

- Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver les aspects qualitatifs de l'architecture d'origine.

- Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés ou remplacés.

- Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés dans la mesure du possible.

- Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels. Les percements éventuels des ouvertures, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des ouvertures existantes.
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés
- La réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des ouvertures de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des ouvertures de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.
- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.
- Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la règle générale fixée pour les façades commerciales ci-dessus.

Règles particulières pour les travaux portant sur des constructions ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Tous les travaux exécutés sur un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques de l'ensemble constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie de l'ensemble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi protégées doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Règles générales :

- Dans toute la zone :

Tout arbre de plus de 10 ans ne pourra être abattu, sauf en cas de mauvaise santé avérée du spécimen.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

Il devra être planté un minimum d'un arbre par tranche entamée de ~~200~~ 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les plantations suivantes sont déconseillées (pour raisons allergènes) : Aulne (*Alnus*), Bouleau (*Betula*), Chêne (*Quercus*), Cyprès (*Cupressus*), Frêne (*Fraxinus*), Platane (*Platanus*), Ailanthé (*Ailanthus*)

- En zone UAE :
  - 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :
    - ~~40%~~ 80% en espaces verts de pleine terre ;
    - ~~60%~~ 40% en espaces verts éco-aménageables.
- En secteur UAEa 10 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts éco-aménageables.
- En secteur UAEcv, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts éco-aménageables.
- Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.
- En UAEh, un traitement paysager de qualité doit être réalisé en continuité avec la promenade de l'aqueduc ;
- En secteur UAEcv, il est exigé au minimum 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de surface plantée. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

Les installations nuisantes et dépôts de matériaux doivent être masqués par des plantations à feuillage persistant.

De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige ou d'arbustes formant écran est exigé en limites séparatives en contact avec un terrain classé dans une zone désignée au PLU sous le sigle UA, UC, UD, UAEI ou UE

**Règles particulières :**

Pour les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Ils doivent être conservés sauf :

- impossibilité technique avérée
- sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour la réalisation de projets d'intérêts publics ;

- Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur l'unité foncière de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité ;

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées ;

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

L'identification du « jardin sur le toit » du centre commercial « Vache Noire » en espace paysager au titre de l'article L.151-19 ne compromet pas l'évolution de la construction existante.

## Paragraphe 4 : stationnement

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	Normes de stationnement à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre
<b>Habitation</b>	Logement	1 aire de stationnement par logement sous réserve du respect des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme Pour les constructions de plus de deux logements, les places commandées sont interdites.	
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Restauration	1 aire de livraison pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	
	Commerces de gros		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		

	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement pour 8 chambres	
	Cinéma	1 aire de stationnement pour 3 fauteuils	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau <i>(Il s'agit d'un maximum)</i>	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> .
		Pour le secteur UAEcv : 1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
		Pour le secteur UAEa : 1 aire de stationnement par tranche de 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
		1 aire de livraison pour les opérations de plus de 6 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Industrie	1 aire de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
	Entrepôt	1 aire de stationnement par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
	Centre de Congrès ou d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	



## Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
<b>Habitation</b>	Logement	<p>comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.</p> <p>L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m<sup>2</sup> en respectant 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 de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.</p> <p>Pour les secteurs UAEa et UAEcv :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place par logement pour les logements directement liés au fonctionnement des bureaux et activités.</li> </ul>
	Hébergement	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	<p>Pour les constructions de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p>
	Restauration	
	Commerces de gros	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	1 place de stationnement pour 30 fauteuils
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	

	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	1 place de stationnement pour 10 employés
	Entrepôt	
	Bureau	Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.  L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Centre de Congrès ou d'exposition	La création d'un espace dédié aux vélos

**Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :**

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (27/06/17) ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les aires de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne...) dans ce cas, la règle générale s'applique.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

#### Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### L'accès sur l'unité foncière

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

## **.Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

### **a) Eau et assainissement**

---

#### **Réseaux d'eaux**

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

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental annexé au PLU (7.2) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées,
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...)

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire. L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **b) Réseaux de communication électronique**

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

### **c) Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de 20 logements et plus, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès, les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements ; représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres destinations que l'habitation.

### **d) Déchets**

---

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.



## ZONE UE

La zone UE correspond aux emprises des grands équipements collectifs. Cette zone comprend un secteur :

- Le secteur UER, correspondant à l'emprise ferroviaire « RATP »

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement		X	Uniquement les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêts collectifs autorisés
	Hébergement	X		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	Les installations classées sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	



	Autres équipements recevant du public		X	
<b>Exploitations agricoles et forestière</b>	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès ou d'exposition		X	

Dans les secteurs à proximité d'une autoroute reportés sur le plan de zonage, sont interdites les constructions nouvelles à destination de logement et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les extensions/surélévations des constructions existantes non autorisées précédemment, sont autorisées à condition de ne pas créer de nouveau logement et que la surface créée soit inférieure à la surface existante à la date d'approbation du PLU de 2007. **Les changements de destination en logement sont interdits.** La reconstruction des constructions démolies dans la marge de reculeme nt de l'autoroute est interdite. La limite des secteurs à proximité d'une autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande de 50 mètres comptée à partir du bord de la plateforme autoroutière).



## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### a) L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface de l'unité foncière.

#### b) L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

##### Règles générales :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de *façade*, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les *façades* des constructions,
- Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
- Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.

##### Règles particulières :

##### Mise en valeur du pont aqueduc :

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 7 m minimum compté à partir de l'alignement de la rue Convention conformément aux zones non aedificandi identifiées sur le plan de zonage.

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur la même unité foncière, les règles d'implantation ne s'appliquent que sur l'une d'entre elles.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou d'un ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

Pour harmoniser l'implantation avec les constructions existantes sur les unités foncières voisines, est autorisée une implantation en continuité des constructions existantes à la date d'application du présent règlement ne respectant pas les règles générales ci-dessus.

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres ;
- de ne pas dépasser 0,80 mètre ;
- d'être situées à 4,30 mètres au moins du sol ;

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

### **c) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Règles générales :**

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle ou en retrait avec un minimum de 4 mètres.

#### **Règles particulières :**

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations sont autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17), sont autorisées pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

### **d) L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Champ d'application :**

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

#### **Règles générales :**

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 4 mètres.

### Règles particulières

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17), sont autorisées pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment ou ensemble bâti repéré au plan de zonage comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, d'autres implantations peuvent être autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment ou ensemble bâti.

### **e) La hauteur des constructions**

---

#### Règles générales :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m.

En secteur UER, tout projet devra intégrer dans sa conception, la mise en valeur des paysages (vue vers le pont aqueduc et la vallée de la Bièvre). Un épannelage des hauteurs devra être réalisé en tenant compte de la déclivité de l'unité foncière dans le respect de la hauteur maximale.

#### Mise en valeur du pont aqueduc et de la vallée de la Bièvre :

- Dans une bande de 80 mètres comptée depuis le pont aqueduc, identifiée sur le plan de zonage, la hauteur maximale est limitée à R+1+combles soit 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9 mètres au faîtage.
- Dans les cônes de vue identifiées sur le plan de zonage, rue Raspail et rue de la Convention, la hauteur maximale est limitée à R+4 soit 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

## Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

---

### Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### Les toitures :

- Toitures à pentes

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture.

- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

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

- Pour toutes les toitures :

Les toitures peuvent être végétalisées.

- les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

- les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées déviés, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

Les façades :

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires: carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle,... est préconisée.

Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

Les clôtures

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Règles applicables aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de conserver une partie ajourée.

- Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- d'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale

#### Les performances énergétiques et environnementales :

Tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 10 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification NF HQE sera exigée.

Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification HQE, LEED ou BREEAM sera exigée.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.



**Règles particulières :**

Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

- Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver les aspects qualitatifs de l'architecture d'origine.
- Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés ou remplacés.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés dans la mesure du possible.
- Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels. Les percements éventuels des ouvertures, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des ouvertures existantes.
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés
- La réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des ouvertures de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des ouvertures de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.
- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.
- Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la règle générale fixée pour les façades commerciales ci-dessus.

**Règles particulières pour les travaux portant sur des constructions ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

- Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Tous les travaux exécutés sur un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques de l'ensemble constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie de l'ensemble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi protégées doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

---

#### Règles générales :

Tout arbre de plus de 10 ans ne pourra être abattu, sauf en cas de mauvaise santé avérée du spécimen.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

Il devra être planté un minimum d'un arbre par tranche ~~entamée~~ de 200 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

Les plantations suivantes sont déconseillées (pour raisons allergènes) : Aulne (*Alnus*), Bouleau (*Betula*), Chêne (*Quercus*), Cyprès (*Cupressus*), Frêne (*Fraxinus*), Platane (*Platanus*), Ailanthus (*Ailanthus*)

~~Pour les constructions nouvelles, 10 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts éco-aménageables.~~

Pour les constructions nouvelles, 20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :

- 80% en espaces verts de pleine terre ;
- 40% en espaces verts éco-aménageables.

#### Règles particulières :

Pour les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Ils doivent être conservés sauf :
  - impossibilité technique avérée
  - sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour la réalisation de projets d'intérêts publics ;
- Les constructions annexes y sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur l'unité foncière de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif y sont autorisées ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation

pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

## Paragraphe 4 : stationnement

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	Normes de stationnement à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre
<b>Habitation</b>	Logement	0,7 aire de stationnement par logement sous réserve du respect des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme Pour les constructions de plus de deux logements, les places commandées sont interdites.	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		

	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Centre de Congrès ou d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

### Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
<b>Habitation</b>	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.  L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m <sup>2</sup> en respectant 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 de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
<b>Autres activités des</b>	Centre de Congrès ou d'exposition	La création d'un espace dédié aux vélos

<b>secteurs secondaires et tertiaires</b>		
---	--	--

**Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :**

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (27/06/17) ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

#### Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### L'accès sur l'unité foncière

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

## Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

---

### a) Eau et assainissement

---

#### Réseaux d'eaux

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

#### Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

#### Eaux pluviales

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental annexé au PLU (7.2) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées,
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...)

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.



Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire. L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **b) Réseaux de communication électronique**

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

### **c) Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès, les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements ; exigées.

### **d) Déchets**

---

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.



## ZONE UP

La zone UP correspond aux sites de projet. Elle comprend deux secteurs :

- UPhdv qui traduit l'OAP Hôtel de Ville. Les dispositions fixées dans l'OAP n°1 doivent être respectées.
- UPzc qui traduit le projet de la ZAC des Coteaux

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
<b>Habitation Zone UPhdv</b>	Logement		X	
	Hébergement		X	
<b>Habitation Zone UPzc</b>	Logement	X		
	Hébergement		X	
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

<b>Exploitations agricoles et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière	X		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		Les locaux d'entrepôt liés à un commerce, une industrie ou un établissement d'artisanat relèvent de ces destinations et non de la destination « entrepôt » lorsqu'ils représentent moins du tiers de la surface de plancher totale
	Bureau		X	
	Centre de congrès ou d'exposition		X	

Sont autorisées les installations classées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier.

Dans les secteurs à proximité d'une autoroute reportés sur le plan de zonage, sont interdites les constructions nouvelles à destination de logement et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les extensions/surélévations des constructions existantes non autorisées précédemment, sont autorisées à condition de ne pas créer de nouveau logement et que la surface créée soit inférieure à la surface existante à la date d'approbation du PLU de 2007. La reconstruction des constructions démolies dans la marge de reculement de l'autoroute est interdite. La limite des secteurs à proximité d'une autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande de 50 mètres comptée à partir du bord de la plateforme autoroutière).

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### a) L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

Dans la zone UP, pour les constructions nouvelles, il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur UPhdv, pour les constructions existantes à la date d'application du présent règlement identifiées sur l'OAP n°1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface de l'unité foncière. Lorsque la construction existante comporte un rez-de-chaussée occupé à 50 % minimum par des commerces et activités de services, l'emprise au sol maximale du rez-de-chaussée des constructions est fixée à 80% de la surface de l'unité foncière. Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés en application des dispositions du chapitre 1.

#### b) L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques.

##### Règles générales :

Dans le secteur UPhdv, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Dans le secteur UPzc, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de *retraits* partiels de *façade*, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les *façades* des constructions,
- Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
- Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.

##### Règles particulières :

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres ;
- de ne pas dépasser 0,80 mètre ;
- d'être situées à 4,30 mètres au moins du sol ;

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

### **c) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Règles générales :**

- Dans toute la zone UP, Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative latérale ou de fond de parcelle ou en retrait sauf disposition contraire fixée sur l'OAP n°1.
- En secteur UPhdv, pour les constructions existantes identifiées dans l'OAP n°1 :

Pour les unités foncières à l'angle d'au moins deux voies, la bande de 20 mètres est appliquée sur la bande la plus favorable pour le projet.

- Dans une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative latérale ou en retrait.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, les constructions doivent être implantées en retrait.

En cas d'implantation sur une limite séparative latérale, les pignons des constructions dont la hauteur est supérieure à 4,50 m, ne doivent pas excéder une profondeur de 16 m.

- Au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'alignement :

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

- En secteur UPhdv, pour les constructions existantes identifiées dans l'OAP n°1 :

Distance en cas de retrait pour les constructions :

- La distance ne peut pas être inférieure à 4/5<sup>ème</sup> de la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse lorsque la façade comporte une ou plusieurs baies principales
- La distance ne peut pas être inférieure à la moitié de la hauteur de la **construction façade** mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse avec un minimum de 2,50 m, lorsque la façade ne comporte pas de baies principales.

#### **Règles particulières :**

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17), sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux.

**d) L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

**Champ d'application :**

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

**Règles générales :**

- Pour les nouvelles constructions, il n'est pas fixé de règle.
- En secteur UPHdv, pour les constructions existantes identifiées dans l'OAP n°1 :

Il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- à 4/5<sup>ème</sup> de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, si au moins l'une des deux façades comporte des baies principales,
- à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, si aucune des façades ne comporte de baies principales.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17), sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

**e) La hauteur des constructions**

---

**Règles générales :**

Dans le secteur UPHdv, la hauteur maximale des constructions est fixée par îlot et par nombre de niveaux dans l'OAP n°1.

Dans le secteur UPzc, la hauteur maximale des constructions est fixée à 119,5 NGF.



## Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

---

### Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Dans le secteur UPhdv, les prescriptions définies de manière générale et par îlot dans l'OAP n°1 devront être respectées.

### Les toitures :

- Toitures à pentes

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

Les toitures à la Mansart sont autorisées à la condition qu'elles respectent les règles de l'art notamment en ce qui concerne le degré des pentes caractérisant ce type de toiture.

- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures peuvent être végétalisées.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vue plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

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

- Pour toutes les toitures :

- les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

- les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction.

En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

#### Les façades :

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.

#### Les façades commerciales :

Rappel : se référer au règlement communal de publicité, des enseignes et pré-enseignes.

Les façades de locaux commerciaux doivent être conçues en respectant au mieux l'organisation de la façade (rythme des pleins et des vides) du bâtiment dans lequel elles sont situées.

Les créations ou modifications de façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage,
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. Pour les constructions nouvelles, ils doivent être posés à l'intérieur de la construction. Ces rideaux sont de préférence ajourés

Les clôtures :

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Règles applicables aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de conserver une partie ajourée.

- Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- d'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale

Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration du terrain ou des contraintes

techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

#### Les performances énergétiques et environnementales :

Tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 10 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification NF HQE sera exigée.

Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par rapport aux objectifs de consommation énergétique fixée par la réglementation thermique 2012. Une certification HQE, LEED ou BREEAM sera exigée.

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

#### **Règles particulières :**

Dans le secteur UPhdv :

Les façades des constructions implantées en vis-à-vis de la Bièvre devront comporter des ouvertures, balcons et garde-corps. Une animation des façades devra être recherchée. Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.

Pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

- Les éventuels travaux de transformation ou d'extension portant sur une construction existante qui présente un intérêt sur le plan architectural ou patrimonial devront veiller à préserver les aspects qualitatifs de l'architecture d'origine.

- Dans le cas de travaux de ravalement des façades des bâtiments anciens, les modénatures ainsi que les volets, les menuiseries d'origine, devront, dans la mesure du possible, être conservés et restaurés ou remplacés.

- Dans le cas de travaux de réhabilitation sur un bâti ancien, les détails d'architecture d'origine (lucarnes, barreaudage, corniches...) seront conservés dans la mesure du possible.
- Les proportions des ouvertures, portes ou fenêtres seront conservées sauf impératifs fonctionnels. Les percements éventuels des ouvertures, s'ils sont indispensables, devront respecter l'esprit de composition, libre ou ordonnancé, de la façade et les proportions des ouvertures existantes.
- Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés
- La réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des ouvertures de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des ouvertures de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.
- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.
- Les éventuelles créations ou modifications de façades commerciales devront respecter la règle générale fixée pour les façades commerciales ci-dessus.

Règles particulières pour les travaux portant sur des constructions ou ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Tous les travaux exécutés sur une construction faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Tous les travaux exécutés sur un ensemble bâti faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques de l'ensemble constituant son intérêt architectural et historique. La destruction de tout ou partie de l'ensemble identifié au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition partielle, d'un ou plusieurs volumes de l'ensemble bâti, les nouveaux volumes construits devront respecter et valoriser les parties conservées. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces bâtiments devrait être évitée.

Les projets situés à proximité immédiate des constructions ainsi protégées doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

### Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Règles générales :

- Dans toute la zone :

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les plantations suivantes sont déconseillées (pour raisons allergènes) : Aulne (*Alnus*), Bouleau (*Betula*), Chêne (*Quercus*), Cyprès (*Cupressus*), Frêne (*Fraxinus*), Platane (*Platanus*), Ailanthé (*Ailanthus*)

- En secteur UPhdv, conformément à l'OAP n°1, les espaces éco-aménageables doivent au minimum représentés 20 % de la superficie du sous-secteur couvert par l'OAP n°1 identifié sur le plan de zonage hors unités foncières comportant des constructions existantes identifiées dans l'OAP n°1.
- En secteur UPhdv, pour les unités foncières existantes, 20% minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :
  - 40% en espaces verts de pleine terre ;
  - 60% en espaces verts éco-aménageables.

Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.

- Dans le secteur UPzc, la somme des espaces vert éco-aménageables dans les polygones reportés sur le plan de zonage devra représenter au minimum 15% de la superficie cumulée de ces polygones.

Pour chacun des polygones, 10% au minimum de la superficie devra être traité en espace vert éco aménageable.

En dehors des polygones, il n'est pas fixé de règle.

#### Règles particulières :

Pour les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Ils doivent être conservés sauf :

- impossibilité technique avérée
- sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour la réalisation de projets d'intérêts publics ;

- Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur l'unité foncière de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité ;

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées ;

- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation

pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

## Paragraphe 4 : stationnement

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	Normes de stationnement à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre
<b>Habitation</b>	Logement	0,7 aire de stationnement par logement sous réserve du respect des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme Pour les constructions de plus de deux logements, les places commandées sont interdites.	
	Hébergement		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	1 aire de stationnement par tranche entamée de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Restauration	1 aire de livraison pour 1000 m <sup>2</sup> de surface de vente	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique	1 aire de stationnement pour 8 chambres	
	Cinéma	1 aire de stationnement pour 3 fauteuils	



<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Il n'est pas fixé de règle	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau <i>(Il s'agit d'un maximum)</i>	1 aire de stationnement par tranche entamée de 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1 aire de stationnement par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> .
		1 aire de livraison pour les opérations de plus de 6 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	
	Centre des Congrès ou d'exposition	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	

### Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
<b>Habitation</b>	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.  L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m <sup>2</sup> en
	Hébergement	

		respectant 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 de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration	
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	1 place de stationnement pour 30 fauteuils
<b>Exploitation agricole ou forestière</b>	Exploitation agricole	Il n'est pas fixé de règle
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	La création d'un espace dédié aux vélos
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	1 place de stationnement pour 8 à 12 élèves
	Salles d'art et de spectacles	La création d'un espace dédié aux vélos
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	La création d'un espace dédié aux vélos
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Bureau	Il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.  L'espace dédié au stationnement des vélos possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.
	Centre des Congrès ou d'exposition	La création d'un espace dédié aux vélos

**Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :**

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (27/06/17) ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a) qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- b) que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination de commerces et activités de service et à destination d'autres activités des secteurs secondaires et tertiaires à condition :

- de ne pas réduire les aires de stationnement existantes ;
- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher au sol du commerce ou de l'activité à la date d'application du présent règlement.

Cette disposition ne s'applique pas si la nature de l'activité génère des besoins spécifiques de stationnement (concessionnaire automobile, transport de personne...) dans ce cas, la règle générale s'applique.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe 1 : condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

#### Les voies de desserte

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut-être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### L'accès sur l'unité foncière

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

## **.Paragraphe 2 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

### **a) Eau et assainissement**

---

#### **Réseaux d'eaux**

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

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental annexé au PLU (7.2) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées,
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...)

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire. L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

### **b) Réseaux de communication électronique**

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

Les nouvelles constructions à destination d'activités devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au réseau très haut débit.

### **c) Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de 20 logements et plus, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès ainsi que les constructions à destination de bureaux ou de commerces et activités de service équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès, les parcs de stationnement bâtis clos et couverts doivent être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements exigés.

### **d) Déchets**

---

Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

## ZONE N

La zone N correspond à l'emprise du parc départemental des Coteaux ainsi qu'à l'emprise de l'espace Darius Milhaud situé en limite Est du territoire.

## CHAPITRE 1 : USAGE DES SOLS, DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET NATURE D'ACTIVITÉS, MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Les destinations	Sous-destinations	interdites	autorisées	Soumises à des conditions particulières
<b>Habitation</b>	Logement		X	Uniquement les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectifs autorisés
	Hébergement	X		
<b>Commerces et activités de services</b>	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	X		dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	



<b>Exploitations agricoles et forestière</b>	Exploitation agricole		X	
	Exploitation forestière		X	
<b>Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires</b>	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès ou d'exposition	X		

Dans les secteurs à proximité d'une autoroute reportés sur le plan de zonage, sont interdites les constructions nouvelles à destination de logement et les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale. Les extensions/surélévations des constructions existantes non autorisées précédemment, sont autorisées à condition de ne pas créer de nouveau logement et que la surface créée soit inférieure à la surface existante à la date d'approbation du PLU de 2007. La reconstruction des constructions démolies dans la marge de reculement de l'autoroute est interdite. La limite des secteurs à proximité d'une autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande de 50 mètres comptée à partir du bord de la plateforme autoroutière).

Toute construction est interdite sur le collecteur d'eaux pluviales de la Bièvre, ouvrage interdépartemental (dans lequel transite la Bièvre) ainsi que sur la bande de servitude de 2 mètres de part et d'autre de son axe.

## CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

### Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

#### a) L'emprise au sol des constructions

##### Règles générales :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la surface de l'unité foncière.

#### b) L'implantation des constructions par rapport aux voies et par rapport aux emprises publiques

##### Champ d'application :

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques

##### Règles générales :

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de *retraits* partiels de *façade*, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les *façades* des constructions,
- Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
- Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.

##### Règles particulières :

Pour les unités foncières situées à l'angle de deux voies, les règles générales ci-dessus ne s'appliquent que sur l'une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines. Il n'est pas fixé de règle sur l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont implantées sur la même unité foncière, les règles d'implantation ne s'appliquent que sur l'une d'entre elles.

Les saillies à l'alignement sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- de porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres ;
- de ne pas dépasser 0,80 mètre ;
- d'être situées à 4,30 mètres au moins du sol ;

Les saillies à l'alignement ne sont toutefois autorisées sur les voies et emprises publiques classées dans le domaine public d'une entité autre que la collectivité, que sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17) sont autorisés en saillie de 0,30 mètre maximum par rapport à l'alignement ou par rapport à la marge de reculement.

### **c) L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

#### **Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de parcelle avec un minimum de 6 mètres.

#### **Règles particulières :**

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17), sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

### **d) L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

#### **Champ d'application :**

Le présent article s'applique pour l'implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière. Il s'applique également à une seule construction (de plus de trois logements) comportant des façades en vis-à-vis, sauf pour les décrochés architecturaux destinés à rythmer la façade.

#### **Règles générales :**

La distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à 6 mètres.

#### **Règles particulières**

Dans toute la zone, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques.

Les travaux d'isolation permettant l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, réalisés sur une construction existante à la date d'application du présent règlement du PLU (27/06/17), sont autorisés pour une épaisseur maximale de 0,30 mètre par rapport au nu de la façade avant travaux, nonobstant la marge de retrait.

### **e) La hauteur des constructions**

#### **Règles générales :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

#### **Règle particulière :**

La hauteur des constructions annexes est fixée à 3 m en cas d'implantation en limite séparative et 3,50 m dans les autres cas.

## Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### Règles générales :

Les constructions, par leur situation, leur volume, leur aspect, le rythme ou la coloration des façades, doivent être conçues de manière à assurer une bonne insertion dans leur environnement naturel ou urbain, et cela quel que soit le type d'architecture (traditionnelle ou moderne) utilisé.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ou ne contribuent pas à une meilleure cohérence du paysage urbain environnant.

Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

### Les toitures :

- Toitures à pentes

Les matériaux de couverture suivants doivent être privilégiés : tuile mécanique d'une teinte harmonisée au rouge flammé dominant à Arcueil, zinc, cuivre, produits verriers.

- Autres formes de toiture

Pour les architectures contemporaines, d'autres formes de toiture sont autorisées (toitures terrasses, charpentes courbes, etc.), sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, matériaux, couleurs et traitement de l'acrotère, garantisse une bonne insertion dans le site, y compris depuis des points de vues plus éloignés.

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

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

- Pour toutes les toitures :

Les toitures peuvent être végétalisées.

- les matériaux de toiture ne doivent pas avoir d'effet brillant ou réfléchissant. Cette disposition ne s'applique pas aux dispositifs relatifs à l'utilisation des énergies renouvelables de type panneaux solaires, photovoltaïques...

- les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation extracteurs, conduits de cheminées déviés doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction ou camouflés.

### Les façades :

Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuse, parpaing, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les édicules et gaines techniques, conduits, installés en façade seront encastrés. Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible en façade.

La mise en œuvre sur les façades des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes : tels que les bandeaux, corniches, les encadrements de fenêtres, chaînes d'angle, est préconisée.

### Les clôtures :

- Règles applicables aux clôtures sur rue et en limite séparative :

Les dispositions ci-dessous ne s'imposent pas aux clôtures des unités foncières occupées par des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif s'il existe un impératif de sécurité.

L'utilisation de matériaux bruts ou précaires : carreaux de plâtre, brique creuses, parpaings, plaque de fibrociment, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des clôtures.

Les piliers, poteaux, portails et portillons d'accès, seront de forme simple, sans excès de surcharges décoratives. Leur hauteur ne doit pas excéder 0,30 mètre de plus que la hauteur totale fixée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures ci-dessous est modulable en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, sans que la hauteur ne dépasse jamais 2 m comptée au milieu de chaque section.

- Règles applicables aux clôtures sur rue

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

Elles doivent être composées d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 1/2 de sa hauteur. L'utilisation d'éléments rapportés d'autres natures, en particulier plastique, brande de bruyères, canisses, tôle, grillage métallique ou plastique est interdite.

Pour les portails et portillons, il est recommandé de conserver une partie ajourée.

- Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

- d'un ensemble homogène constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1 mètre surmonté d'un élément ajouré (grille, ouvrage ferronné, barreaudage). La partie ajourée peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de sa hauteur ;
- d'une grille ou grillage doublé d'une haie végétale ;
- d'une haie végétale

### Les antennes paraboliques et climatiseur :

Les antennes et les climatiseurs doivent être implantés à un endroit non visible du domaine public (sauf impossibilité technique), Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade. Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

Les rampes de parking destinées à desservir les parcs de stationnement doivent être intégrées dans la construction. Dans le cas où la configuration de l'unité foncière ou des contraintes techniques ne le permettraient pas, elles devront être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et les espaces extérieurs.

### Les performances énergétiques et environnementales :

L'installation de système de production d'énergie renouvelable est préconisée à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à la construction.

- Apports solaires : Il doit être recherché un captage solaire maximum à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord. Dans le cas de constructions avec des locaux traversants, l'orientation nord/sud est privilégiée à l'orientation est/ouest. Il doit être recherché un maximum de vitrage au sud. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été. La création d'une véranda ou d'une serre est privilégiée au sud avec un maximum de vitrages proches de la verticale.

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale de la toiture. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent être implantés au-delà de la hauteur maximale fixée au paragraphe 1, à condition de ne pas dépasser 1,5 m de plus que la hauteur maximale autorisée et sous réserve d'une intégration particulière soignée.

- Protection contre les vents : le choix de l'emplacement des murs, claustras et des plantations doit tendre à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

- L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

### **Règles particulières :**

- La réfection de toiture doit préserver ou améliorer la cohérence de la construction préexistante

- Les extensions seront traitées en utilisant le vocabulaire architectural et les matériaux de construction existante ou en mettant en œuvre une architecture contemporaine utilisant des matériaux nobles.

### Paragraphe 3 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

#### Règles générales :

Tout arbre de plus de 10 ans ne pourra être abattu, sauf en cas de mauvaise santé avérée du spécimen.

Les projets de constructions devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes, les plantations supprimées à défaut doivent faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur l'unité foncière.

Il devra être planté un minimum d'un arbre par tranche entamée de ~~200~~ 100 m<sup>2</sup> de surface libre.

40 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :

- 80 % en espaces verts de pleine terre ;
- 20 % en espaces verts éco-aménageables.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions de fonctionnement de ceux-ci l'imposent.

Les plantations suivantes sont déconseillées (pour raisons allergènes) : Aulne (*Alnus*), Bouleau (*Betula*), Chêne (*Quercus*), Cyprès (*Cupressus*), Frêne (*Fraxinus*), Platane (*Platanus*), Ailante (*Ailanthus*)

#### Règles particulières :

Pour les plantations et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

- Ils doivent être conservés sauf :
  - impossibilité technique avérée
  - sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens ou pour la réalisation de projets d'intérêts publics ;
- Les constructions annexes sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur l'unité foncière de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité ;
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

## Paragraphe 4 : stationnement

### Règles générales :

Lors de toute opération de construction, d'extension, de surélévation ou de changement de destination de locaux ou de création de logements supplémentaires avec ou sans création de surface de plancher, des aires de stationnement doivent être réalisées afin d'assurer en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions. Les normes sont définies en fonction de la nature de la construction. Le nombre total d'aires de stationnement en cas de décimale, est arrondi au chiffre entier supérieur.

### Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

Chaque aire doit présenter une accessibilité satisfaisante et respecter les préconisations ci-après.

- Longueur : 5 mètres,
- Largeur : 2,50 mètres,
- 5 mètres de dégagement.

Pour assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules motorisés, il est exigé :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet	Normes de stationnement à plus de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre
<b>Habitation</b>	Logement	1 aire de stationnement par logement sous réserve du respect des articles L.151-34, L.151-35 et L.151-36 du Code de l'urbanisme Pour les constructions de plus de deux logements, les places commandées sont interdites.	
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (proximité de la gare, existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		



	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

### Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
<b>Habitation</b>	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.  L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m <sup>2</sup> en respectant 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 de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup> .
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés Equipements sportifs Autres équipements recevant du public	Il doit être créé un espace dédié aux vélos

### Règles particulières applicables pour les prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés :

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La création d'aire de stationnement supplémentaire n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction principale existante à destination d'habitation à la date d'application du présent règlement (27/06/17) ne respectant pas la règle générale à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- qu'il ne soit pas créé plus du double de la surface de plancher,
- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre d'aire de stationnement total après achèvement des travaux doit respecter la règle générale ci-dessus.

## CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Paragraphe 1 : condition de desserte des unités foncières par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

---

#### Les voies de desserte

Pour être constructible, une unité foncière doit disposer d'un accès sur la voie publique ou privée, adapté à l'opération projetée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. Les voies de desserte publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour assurer, dans des conditions de confort et de sécurité, la desserte des constructions projetées ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, le ramassage aisé des ordures ménagères. Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions particulières si les voies d'accès ont des caractéristiques insuffisantes ne permettant pas d'assurer le confort ou la sécurité des utilisateurs en tenant compte du nombre de logements déjà desservis ainsi que des nouveaux logements projetés. Un seul accès par unité foncière est autorisé, sauf si il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité de l'unité foncière ou le nombre de logements desservis.

Rappel : si les voies sont conçues de manière à pouvoir être cédées à la commune et intégrées dans le domaine public, elles devront respecter les normes applicables pour le déplacement des personnes à mobilité réduite.

#### L'accès sur l'unité foncière :

La création d'un accès ou d'une voie peut être refusée lorsque :

- leur raccordement sur la voie publique peut constituer un danger pour la circulation
- s'il est possible de regrouper plusieurs accès.

## **.Paragraphe 2 : conditions de desserte des unités foncières par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques**

---

### **a) Eau et assainissement**

---

#### **Réseaux d'eaux**

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

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle et extension des bâtiments existants. Ce branchement devra être conçu et réalisé en respectant les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur.

L'évacuation des eaux usées « autres que domestiques » est soumise à autorisation de déversement avant tout raccordement dans le réseau public.

Tout raccordement au réseau collectif doit être exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation donnée par le gestionnaire du réseau récepteur à la suite d'une demande spéciale du propriétaire intéressé auprès de la collectivité.

#### **Eaux pluviales**

Le rejet des eaux usées dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

Doivent être recherchées les solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales (notion de rejet zéro) dans les secteurs « vert et jaune » du zonage pluvial départemental annexé au PLU (7.2) sous réserve de la prise en compte des contraintes particulières liées à la présence d'argiles et à l'existence d'anciennes carrières souterraines.

Les eaux pluviales seront dans toute la mesure du possible, selon la nature du sol, traitées au plus près du point de chute, avec comme mode de gestion privilégiés par ordre décroissant :

- la non imperméabilisation et l'utilisation de matériaux perméables ;
- la mise en œuvre de toiture végétalisées,
- le stockage aérien (espaces extérieurs submersibles, noues) ;
- la réutilisation pour des usages domestiques ;
- les dispositifs de stockage ou d'infiltration à faible profondeur (tranchée drainante) ;
- seul le surplus ne pouvant être géré autrement étant dirigé vers du stockage plus profond (puisard, bassin enterré,...)

Dans le cas où le rejet des eaux pluviales dans le réseau public serait envisagé, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement départemental. Ainsi, des ouvrages de régulation devront être réalisés, ils seront dimensionnés de façon à limiter le débit de-fuite maximum de rejet autorisé de 8 L/s/ha si le rejet se fait en réseau d'assainissement unitaire ou pluvial et de 2 L/s/ha si le rejet se fait en Bièvre canalisée, et ces valeurs de débit ne devront pas être dépassées quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Il est rappelé que, dans le cadre de tout projet (soit de construction ou de réhabilitation), même si l'imperméabilisation de la parcelle est réduite par rapport à l'état actuel, la limitation du débit maximum autorisé de rejet des eaux pluviales devra être respectée.

Les trop pleins au réseau d'assainissement sont interdits, le dimensionnement des ouvrages et le niveau de protection contre le risque de débordement sont de la responsabilité du pétitionnaire. L'occurrence de pluie minimale à prendre en compte est la pluie décennale. En milieu urbain dense ou selon les enjeux situés à proximité (accès, parking, équipements techniques).

#### **b) Réseaux de communication électronique**

---

Les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Les nouvelles constructions à destination d'habitation de plus de 3 logements devront prévoir les fourreaux permettant un raccordement au très réseau haut débit.

#### **c) Réseaux de distribution d'énergie**

---

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de 20 logements et plus, desservi par un réseau de chaleur de source renouvelable, Il est recommandé de se raccorder au réseau de chaleur quand le raccord est techniquement et économiquement possible.

Dans le cas contraire, il est recommandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions à un réseau de chaleur en réservant une partie suffisante de l'assiette des projets pour la création des installations techniques associées (sous-stations).

Pour tout programme de construction à destination d'habitation de plus de 10 logements comportant au moins deux logements équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès doit être alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Tout ou partie des aires du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits devront être installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des aires destinées aux véhicules motorisés imposées au paragraphe 4 avec un minimum d'une aire de stationnement. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun. Ce minimum de places à équiper se calcule sur la totalité des emplacements ; représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres destinations que l'habitation.

#### **d) Déchets**

---

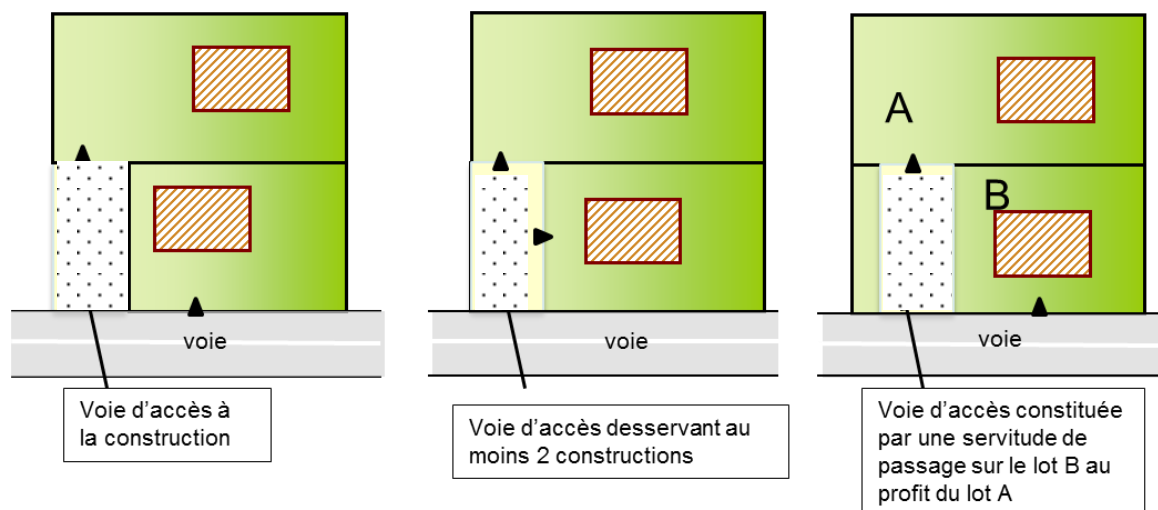
Il sera créé pour toute construction de plus de 3 logements, un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets en dehors des voies et emprises publiques.

## LEXIQUE

Précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

### Accès / voie d'accès / passage sur fond d'autrui

#### La voie d'accès



Les voies d'accès : voie publique ou privée, sente ouverte à la circulation permettant d'accéder à l'unité foncière faisant l'objet du projet

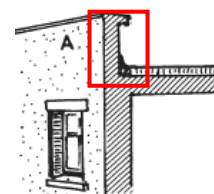
Accès : limite entre l'unité foncière et la voie d'accès, en cas de voie d'accès constituée par une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès correspond à la limite entre la voie de desserte et la servitude de passage.

#### Passage sur le fonds d'autrui :

Il s'agit d'un droit de passage dont peut disposer une personne sur une unité foncière qui ne lui appartient pas. Il s'agit généralement d'une servitude de droit privé établie par voie conventionnelle ou à la suite d'une décision judiciaire.

#### Acrotère

Il s'agit d'un couronnement situé à la périphérie d'une toiture-terrasse.



#### Alignement par rapport aux voies :

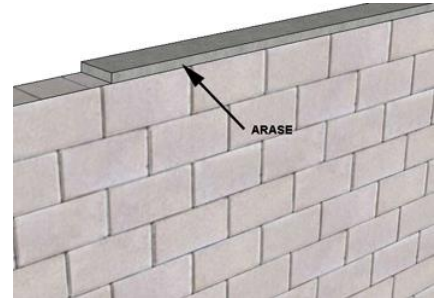
L'alignement désigne la limite entre l'unité foncière ou la partie privée de l'unité foncière et l'emprise de la voie publique ou privée. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est « l'alignement actuel » ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est « l'alignement futur », dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

Allège

Elément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie ; l'allège a la même largeur que la baie, ou la largeur de plusieurs baies juxtaposées, si elles sont séparées par des meneaux.

Arase

Face supérieure dressée ou nivelée, d'une assise de pierres ou de briques, d'une semelle de fondations, d'un mur sans couronnement. Pierre ou élément de maçonnerie utilisé pour rectifier l'horizontalité de l'assise supérieure d'un mur

Atelier/ logement d'artiste

Les ateliers logement seront considérés comme de l'artisanat à condition que la surface dédiée à l'activité artistique soit supérieure à 50 % de la surface du local.

Baie principale

On appelle baie principale, une baie dont l'allège est placée à moins de 1,30 mètre du plancher de l'étage considéré. Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides ainsi que les châssis de toit ne constituent pas des baies.

Baie secondaire

On appelle baie secondaire, une baie dont l'allège est placée à 1,30 mètre ou plus du plancher de l'étage considéré. Les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides ainsi que les châssis de toit des toitures en pente ne constituent pas des baies.

Bâtiment/ construction

Structure verticale clos ou non de mur et couverte.

Calcul de l'âge des arbres :

Mesurer la circonférence en centimètre du tronc à une hauteur de 1,40 mètres du sol. Diviser la circonférence par le nombre pi ( $\pi$ ) pour obtenir le diamètre. Puis multiplier le diamètre par 2,5 pour obtenir l'âge de l'arbre.

Calcul du nombre de logements sociaux au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme :

Le pourcentage de logements sociaux est calculé par rapport à la surface de plancher.

Construction annexe :

Lorsque qu'il est fait mention de dispositions particulières relatives aux constructions annexes il s'agit d'une construction non affectée à l'habitation et qui n'est pas contiguë à la construction principale à usage d'habitation : garage, abri de jardin, réserve commerciale, cellier, remise, etc.

Châssis de toit

Le châssis de toit est un châssis vitré ayant la même pente que le toit et dans lequel il est fixé.

Clôture :

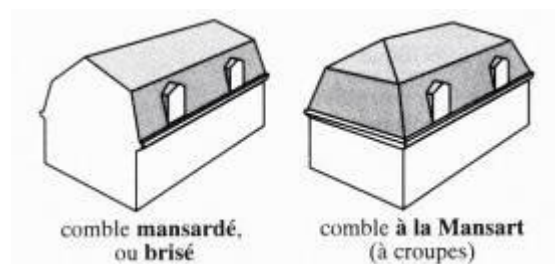
Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec la voie d'une part et, d'autre part, la limite avec les unités foncières qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

### Combles :

Le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

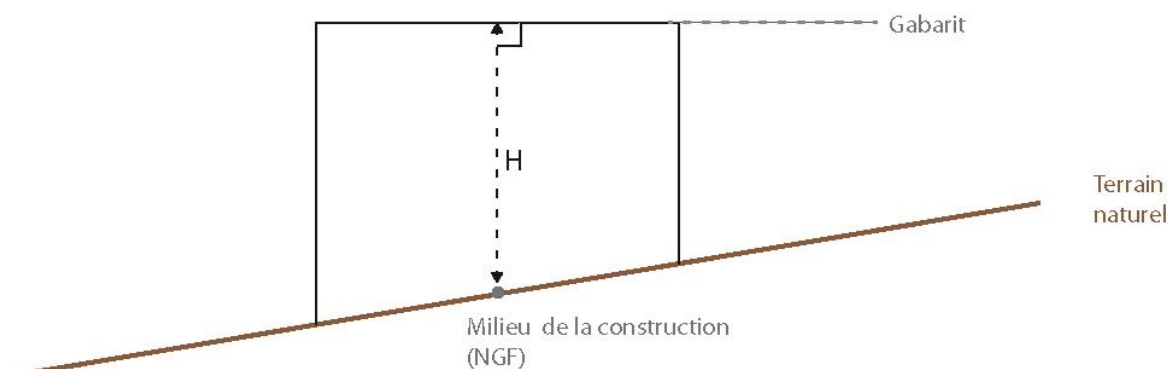
### Comble à la Mansart ou toiture à la Mansart

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

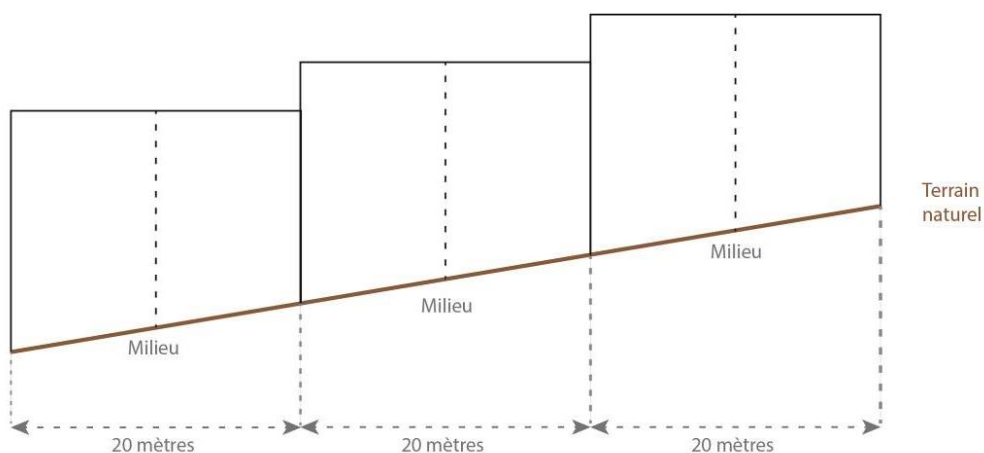


### Calcul de la hauteur en cas d'unité foncière en pentes

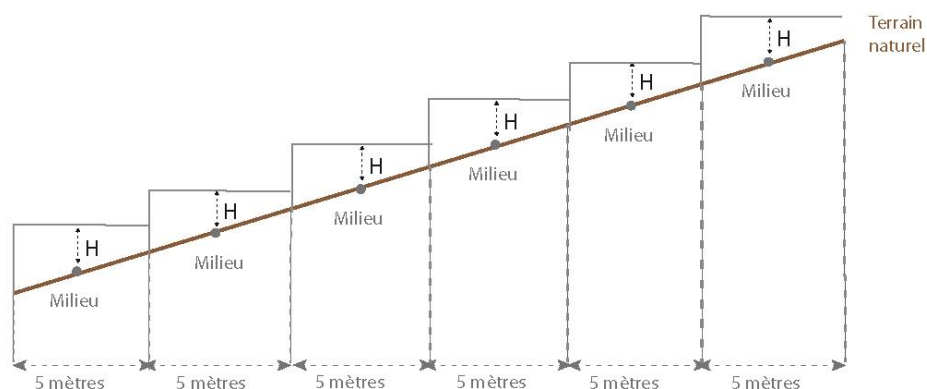
En cas d'unité foncière en pentes, la hauteur est mesurée au point moyen c'est-à-dire à la côte N.G.F (nivellement général de la France) pris au milieu de la construction (intersection des diagonales) au terrain naturel



Si le linéaire de façade est supérieur à 20 mètres, il est divisé en sections dont aucune n'excédera 20 mètres, et la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).



Calcul de la hauteur maximale des clôtures en cas d'unité foncière en pentes : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section de 5 m, la hauteur sera mesurée au milieu de chaque section (voir schéma ci-dessous).



### Dévoisement

Déviator ou portion oblique d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

### Division d'unités foncières

Toute modification de limites d'unités foncières qui a pour effet de créer des unités foncières supplémentaires.

### Edicule

Locaux techniques qui émergent des terrasses. Exemple : les machineries d'ascenseurs

### Egout du toit :

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie (gouttière).

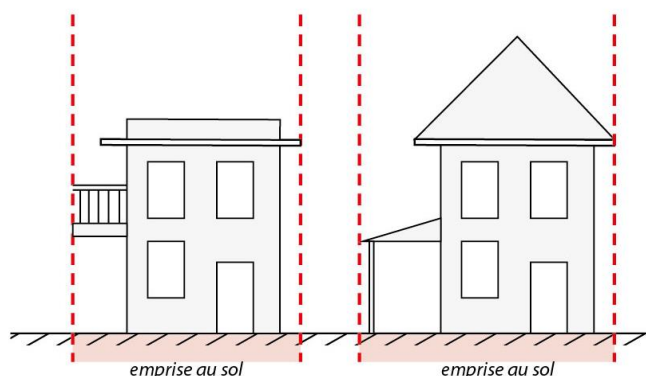
### Emplacements réservés :

Ce sont les emprises d'unités foncières privées qui sont réservées dans le PLU en vue de réaliser un équipement, une infrastructure publique, ou un aménagement de type voirie.

### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, y compris les terrasses à plus de 0,60 m du sol.





### Espace vert :

Un espace vert est considéré comme de pleine terre lorsqu'il n'existe pas d'ouvrage projeté dans les tréfonds. Les cheminements piétons semi-perméables peuvent être considérés comme des espaces verts. Les cheminements piétons imperméables ne sont pas considérés comme des espaces verts.

### Espace vert éco-aménageable:

Sont compris dans les espaces verts éco-aménageables au sens du présent règlement : les espaces verts sur dalle : de parking ou de sous-sol, les toitures terrasses végétalisés, les espaces verts plantés en façade, l'évergreen.

Ne sont pas considérés comme espace vert éco-aménageable : les plantations en pot, les jardinières, les plantes grimpantes sur un mur ou une façade ou sur un fil accroché à la façade.

Dans toutes les zones, hormis la zone UD et le secteur UPzc, les espaces éco-aménageables devront respecter les coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,70 m : coefficient de 0,7
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,65 m : coefficient de 0,6
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,30 à 0,64 m : coefficient de 0,4
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,15 à 0,29 m : coefficient de 0,2
- Murs et façades végétalisés, l'evergreen : coefficient de 0,2

Dans la zone UD, les espaces éco-aménageables devront respecter les coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,70 m : coefficient de 0,7
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,65 m : coefficient de 0,6

- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,30 à 0,64 m : coefficient de 0,4
- Murs végétalisés, evergreen: coefficient de 0,2

Dans le secteur UPzc, les espaces éco-aménageables devront respecter les coefficients suivants :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient de 1
- Espaces verts sur dalle d'une épaisseur de terre minimum de 0,70 m : coefficient de 0,7
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,65 m : coefficient de 0,6
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,30 à 0,64 m : coefficient de 0,4
- Toitures terrasses végétalisées d'une épaisseur de terre minimum de 0,15 à 0,29 m : coefficient de 0,2
- Murs et façades végétalisés, l'evergreen : coefficient de 0,2
- Revêtements infiltrants de couleur claire, avec liant non toxique d'origine végétale : coefficient de 0,1

Dans cette zone, les espaces végétalisés sous toiture, si ceux-ci sont largement ouverts sur l'extérieur par des porches d'une hauteur équivalente à plusieurs niveaux, pourront être comptabilisés comme des espaces éco-aménageables selon les coefficients précisés ci-dessus, sous réserve de l'existence d'un dispositif permettant leur alimentation prioritairement en eaux pluviales par un dispositif gravitaire adapté de récupération et/ou de rétention.

De plus, dans ces espaces végétalisés sous toiture, les espaces sous platelage bois constituant des cheminements hors sol pourront également être comptabilisés en espaces éco-aménageables selon le coefficient de 0,2, sous réserve d'une continuité tellurique entre les zones sous platelage et les espaces végétalisés, et sous réserve que la proportion d'espace sous platelage bois reste inférieure à la surface végétalisée attenante.

### Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ou l'acrotère. Un pignon constitue une façade.

### Faîtage :

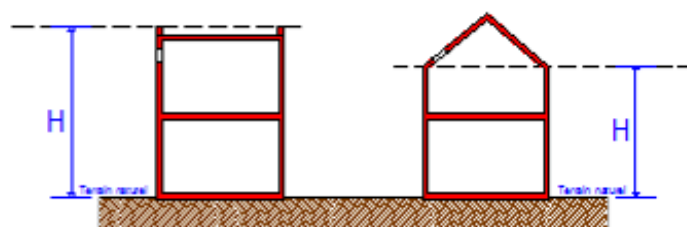
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). En cas de toiture à 1 pente, le faîtage est la ligne de jonction entre la façade et la toiture.

### Hauteur de la construction (sauf mention contraire précisée dans le règlement)

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet à la date d'application du présent règlement (27/06/17) jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse, les cheminées, antennes, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment sont exclus du calcul de la hauteur.

### Hauteur de la façade y compris les pignons

C'est la hauteur d'une façade ou pignon prise à l'égout du toit ou à



l'acrotère, en tout point de la façade, par rapport au terrain naturel avant travaux.

### Limite séparative, limite séparative latérale et limite séparative de fond de parcelle :

Limite séparative : il s'agit de toutes les limites d'une propriété autres que celles situées à l'alignement.

Elles se composent :

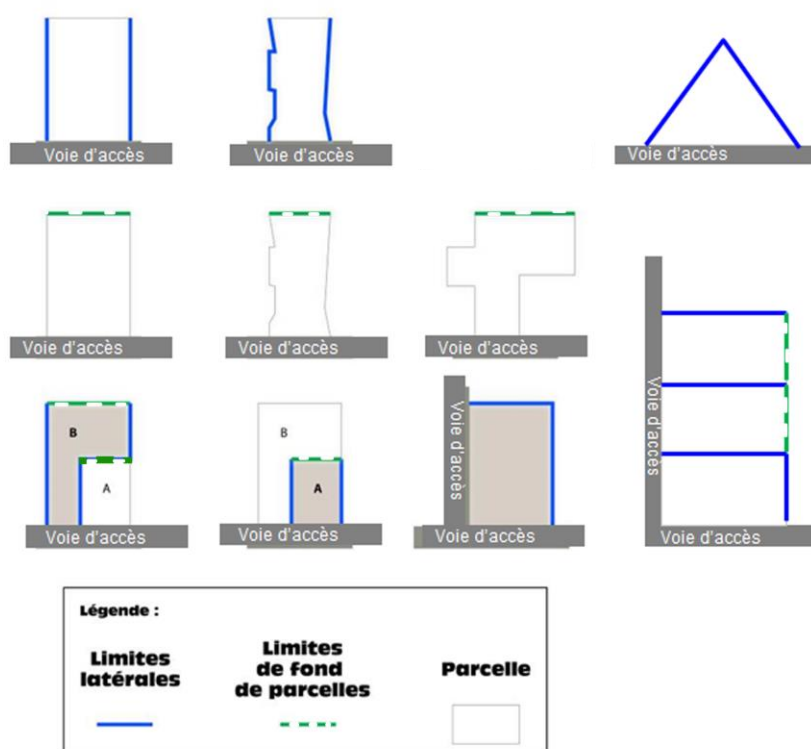
- des limites séparatives latérales

La limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie doit être considérée comme une limite séparative latérale même si elle est constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux.

- des limites séparatives de fond de parcelle

Il s'agit des limites séparatives situées en fond de parcelles qui sont opposées aux voies et chemins publics ou privés et emprises publiques.

### **Limites latérales et de fond de parcelle selon la configuration des unités foncières**



### Lucarne

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles

Marge de reculement

La marge de reculement est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure de voie et chemins, publics ou privés et aux emprises publiques, et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

Modénature

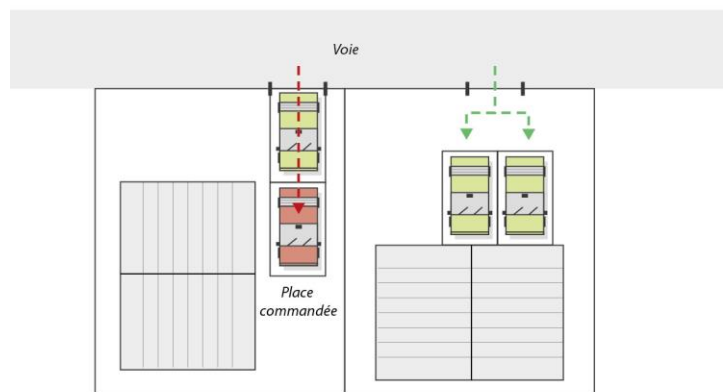
Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une *façade*.

Percement

Baie ou passage percé dans un mur existant, après sa construction.

Place commandée :

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Retrait :

On appelle retrait, une zone non constructible, mesuré à l'horizontal, perpendiculairement au mur de la construction, jusqu'à sa rencontre avec la limite de l'unité foncière ou la façade en vis-à-vis. Elle est mesurée en tout point de la façade, au nu de la façade (non compris les éléments de construction tels que les débords de toiture, corniches, balcons et garde-corps, rampe d'accès, perrons non clos et parties enterrées des constructions).

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction. La mesure est effectuée à partir du nu du mur de la façade, au-dessus du soubassement.

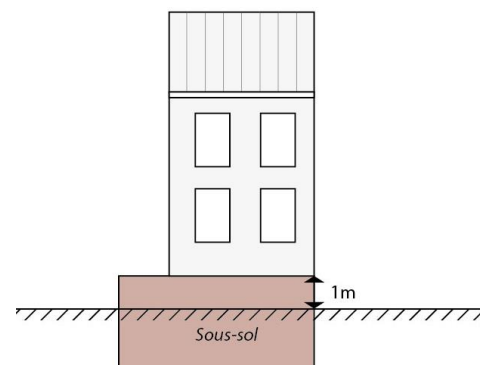
Sous-sol :

Partie enterrée ou semi enterrée de la construction à condition que le niveau supérieur du sous-sol n'excède pas 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

Surface de plancher :

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

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres ;
- des surfaces de planchers aménagés en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;



- des surfaces de plancher des combles non aménageables ;
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

#### Unité foncière bâtie existante :

Il s'agit d'une unité foncière qui, à la date d'application du présent règlement, supporte une construction, c'est à dire un ouvrage qui, s'il était réalisé aujourd'hui, entrerait dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable.

#### Terrain naturel :

Il s'agit du terrain en l'état avant réalisation de tout projet y compris les travaux de terrassement, à la date d'application du présent règlement

#### Travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement :

Sont considérés comme travaux :

- les extensions
- les surélévations
- les travaux d'amélioration de l'habitat existant

#### Travaux d'amélioration de l'habitat existant

Sont considérés comme travaux d'amélioration de l'habitat existant :

- des travaux lourds de réhabilitation visant à résoudre une situation de logement indigne particulièrement grave ou de dégradation très importante (logement faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril),
- des travaux d'amélioration portant sur la sécurité du logement (sécurité liée au saturnisme),
- des travaux d'amélioration portant sur la salubrité du logement (traitement de l'insalubrité ou de péril ne nécessitant pas de travaux lourds...),
- des travaux d'amélioration portant sur l'adaptation du logement à la perte d'autonomie liée au vieillissement ou au handicap,
- des travaux d'amélioration de la performance énergétique du logement.

#### Unité foncière :

Une unité foncière est constituée par la ou les parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

#### Zone :

Le terme désigne soit la zone du document graphique et ses secteurs soit un de ses secteurs.