Département des Hauts-de-Seine (92)

PLU de CHÂTENAY-MALABRY

4- Règlement

4.1- Prescriptions écrites

PLU approuvé le 20 décembre 2012

Mis à jour le 18 février 2015, le 21 novembre 2017, le 16 décembre 2019, le 12 mars 2020 et le 17 juin 2021

Mis en compatibilité avec l'arrêté préfectoral n°2016-174 du 11 octobre 2016

Modifié le 28 mars 2017, le 21 novembre 2017, le 28 mai 2019, le 19 septembre 2019, le 29 juin 2021 et le 6 juillet 2023

PLU

Châtenay-Malabry

SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES 3

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....16

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT 18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 27
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 47
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UFh 52
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM 58
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 67
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP 68
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM 86
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ 92
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEC..... 100

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 106

DIISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 11é

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI.....106

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Châtenay-Malabry.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Châtenay-Malabry est divisé en :

- zones urbaines ; Ua, Ut, UPM, Uc, UM, Uf, Up,UZ, UEC
- zones naturelles ; N

Les documents graphiques comportent également :

- des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants et R 123-11-a° du Code de l'Urbanisme ;
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.8° et R.123-11.d du même code ;
- la localisation des secteurs paysagers, jardins familiaux, arbres remarquables soumis aux dispositions des articles L.123-1-5.7° du même code ;
- la localisation des éléments architecturaux soumis aux dispositions des articles L.123-1-5-7° du même Code ;
- des règles spécifiques d'implantation des constructions (obligation d'implantation le long de certains axes), comme défini à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme ;
- deux périmètres d'attente d'un projet global comme défini à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme ;

NB : Les éléments repérés comme arbres remarquables et comme patrimoine bâti figurent sur un plan séparé du plan de zonage.

ARTICLE3 : PATRIMOINE

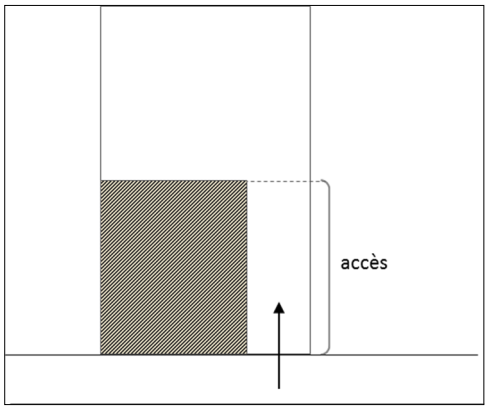
Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine (en application de l'article L.123-1-5-7°du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- en application de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un bâtiment ou ensemble de bâtiments repéré doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE 4 : DEFINITIONS

Accès

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.



Acrotère

Petit mur en maçonnerie situé autour des toitures terrasses d'immeuble.

Alignement

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet et le domaine public.

Affouillement du sol

Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres

Annexe

Sont considérées comme des annexes toutes les constructions d'une emprise au sol inférieure à 20m² et d'une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 3m, accolées ou non à la construction principale.

Arbre de haute tige/ à grand développement

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Baie

L'implantation des constructions, quelle que soit leur destination, est différente selon que les façades ou parties de façade comportent ou non des baies :

Ne constitue pas une baie :

- une ouverture, en toiture ou en façade, située à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher à compter de l'allège de la baie ;
- une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

Bow window

Avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade.

Construction

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l' urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d' application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Décaissement

Enlèvement d'une couche de terre de profondeur variable sur un terrain.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	**Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation** Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande. Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques Transformation et conservation de fruits et légumes, (sauf produits de la quatrième gamme). Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales. Fabrication de produits laitiers Travail des grains, fabrication de produits amylacés Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, (sauf terminaux de cuisson). Fabrication d'autres produits alimentaires. Fabrication d'aliments pour animaux. Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux. Fabrication de vins effervescents Fabrication d'autres boissons. Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé. Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits. Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur éventaires et marchés Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaires et marchés dont préparations à partir de ces produits. Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail **Activités relevant de l'artisanat du bâtiment** Orpaillage Autres industries extractives Activités de soutien aux autres industries Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associés Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels Génie civil, (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés). Travaux de construction spécialisés Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance **Activités relevant de l'artisanat de fabrication** Fabrication de textiles. Fabrication de vêtements, d'articles en fourrure et d'articles à mailles, Industrie du cuir et de la chaussure, Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et sparterie,(sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine..). Industrie du papier et du carton. Imprimerie de labeur Activités de prépresse Reliure et activités connexes Reproduction d'enregistrements Production de brai et de coke de brai Agglomération de la tourbe Industrie chimique Fabrication d'édulcorants de synthèse Fabrication d'ouates, bandes, gazes et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques Métallurgie Fabrication de produits métalliques Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques Fabrication d'équipements électriques Fabrication de machines et équipements divers Industrie automobile Fabrication de matériels de transport divers Fabrication de meubles Autres industries manufacturières, (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact). Réparation et installation de machines et d'équipements. Collecte des déchets nucléaires. Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs Démantèlement d'épaves.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	Récupération de déchets triés. Edition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés. **Activités relevant de l'artisanat de service** Maréchalerie Entretien de fosses septiques Entretien et réparation de véhicules automobiles,. Entretien et réparation de motocycles Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur éventaires et marchés Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise. Services de déménagement, Services de remorquage et d'assistance routière Contrôle technique automobile, Pose d'affiches Activités d'étalagiste Activités photographiques, (sauf photojournalisme) Nettoyage courant des bâtiments Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage. Désinfection, désinsectisation, dératisation. Autres nettoyages (sauf services de voirie et de déneigement). Services administratifs divers (limité aux services administratifs de bureau combinés). Travaux à façon divers, (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon). Activités de conditionnement Ambulances. Spectacle de marionnettes. Restauration d'objets d'art. Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication. Réparation de biens personnels et domestiques. Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures (sauf libre-service). Coiffure. Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale. Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie. Toilettage d'animaux de compagnie
Bureaux et services	Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux » : • bureaux et activités tertiaires ; • médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; • sièges sociaux ; • autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; • bureaux d'études : informatique, etc. ; • agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage ; • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
	• locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. <u>Commerce alimentaire :</u> • alimentation générale ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. <u>Commerce non alimentaire :</u> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vu de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie…) et à condition de représenter moins des deux tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées, aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Liste non exhaustive des activités concernées
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,… Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Elles sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition constituent notamment des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou sens de la présente définition.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs exclus.

Emprises publiques

Les emprises publiques comprennent les espaces publics affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation : piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, y compris les voies ferrées.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des surfaces aménagées sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace vert de pleine terre

Un espace non construit est qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 10m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre sauf à être traitées de façon à garantir leur complète perméabilité.

Exhaussement du sol

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

Exploitation du sous-sol

Recherche ou exploration de toute ressource naturelle biologique, ou substance minérale ou fossile.

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Un pignon est considéré comme une façade dans le présent règlement.

Un balcon, une corniche… ne sont pas considérés comme des éléments de façade.

Façade comportant des baies – façade aveugle

Ne sont pas considérées comme des baies au sens du présent règlement :

- les ouvertures dont l'allège inférieure est située à plus de 1,90m de hauteur par rapport au niveau de plancher au-dessus duquel elles sont situées ;
- les châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides ;
- les portes pleines ou équipées de panneaux opaques ou translucides.

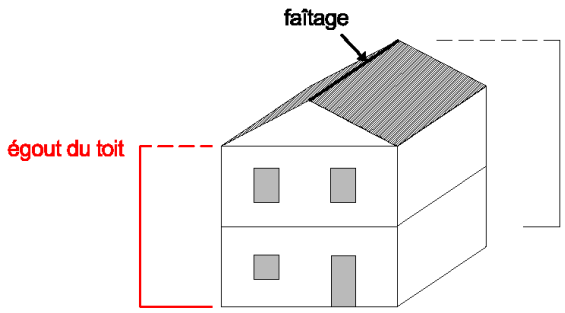
Hauteur de construction

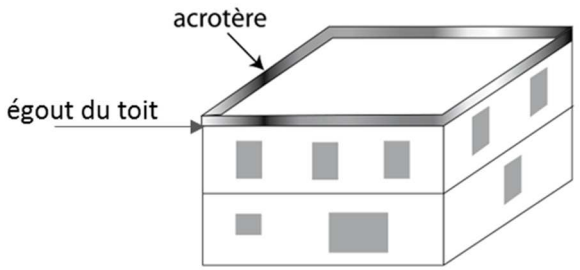
Sauf indication contraire, la hauteur d'une construction est mesurée au point médian de la construction, à partir du terrain naturel avant travaux, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

Dans le cas de toitures inversées, la hauteur est mesurée au point le plus haut de la construction.

Dans le cas de terrains présentant un décaissement naturel, le niveau de sol considéré est la moyenne des niveaux de sol bordant le bâti projeté.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur les ouvrages de faible emprise, tels que garde-corps légers, lucarnes, chiens assis, souches de cheminée ou de ventilation, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.





Hauteur de façade

La hauteur de façade correspond à la verticale qui se mesure au droit de la construction :

- à compter du terrain naturel existant avant travaux ;
- jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Héberge

Les héberges désignent la ligne correspondant à la limite de mitoyenneté d'un mur séparatif commun à deux constructions accolées ou adossées, de hauteur inégale.

Dans le cas de deux bâtiments contigus et de hauteur inégale, l'héberge est le niveau jusqu'oú un mur est considéré comme mitoyen.

Jours de souffrance

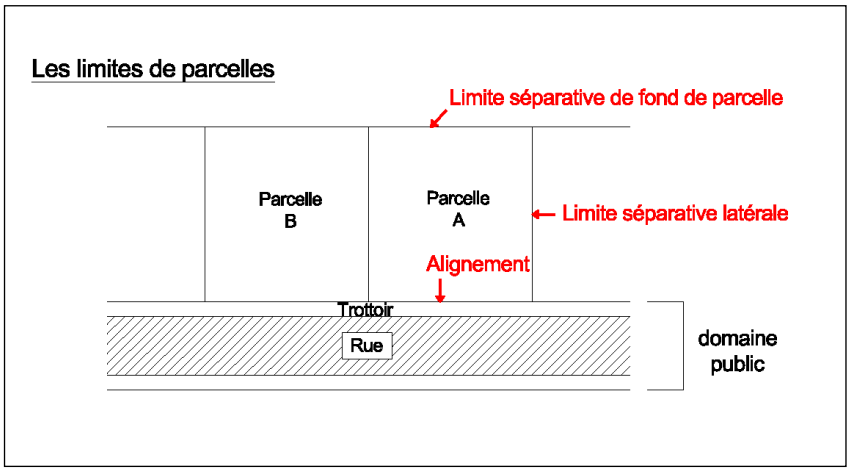
Ouvertures ne laissant passer que la lumière. Il doit être impossible de regarder à travers. Par ailleurs, ils doivent être " à verre dormant ", c'est-à-dire qu'ils doivent être fixes et donc ne pas pouvoir s'ouvrir.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ou la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.



Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés.

Ouverture

Percement dans un mur plein qui crée une vue.

Pastiche architectural

Sont qualifiés de pastiches architecturaux les constructions présentant des éléments de façades et autres aspects extérieurs imitant les caractéristiques typiques d'autres régions.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies.

Il se mesure perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout élément de la façade, saillies comprises, d'une limite séparative.

Il se mesure perpendiculairement en tout point de la façade.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SDPC). Les balcons, corniches, moulures, constituent des saillies.

Leur hauteur se mesure par rapport au terrain naturel situé à leur aplomb. Pour la saillie sur voirie, se reporter au règlement de voirie.

Séquence

Rupture d'unité architecturale, ou de traitement du linéaire d'une façade.

Sol/ terrain naturel

Le sol naturel, ou terrain naturel, est celui existant avant les travaux.

Stationnement

Les places de stationnement devront être de dimensions minimum suivantes :

- 5.00 m X 2.30 m

Le dégagement devra être de 6.00 m en cas de stationnement à 90° par rapport à l'accès, et de 3.50 m en cas de stationnement longitudinal.

Dans d'autres hypothèses, on se reportera à la norme NF -P 91-120 ou à toute autre qui s'y substituerait.

Surface de Plancher des Constructions (SDPC)

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 :

1 Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2 Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3 Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4 Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5 Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6 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 ;

7 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 ;

8 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. » (Décret du 29/12/2011)

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à une même copropriété.

Terrain naturel

Le terrain naturel est celui existant avant les travaux.

Terrasse

Espace aménagé attenant à une construction

Voie

Une voie correspond à une emprise publique ou privée, existante ou à créer, dédiée à la circulation tous modes et depuis laquelle s'orientent les accès aux assiettes foncières. Elle comprend la bande de roulement automobile et les espaces réservés aux piétons et autres modes doux (trottoirs notamment) jusqu'à la limite des terrains ou unités foncières.

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone Ut

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Ut** est une zone urbaine en mutation correspondant à une grande partie de l'axe de l'avenue de la Division Leclerc et de ses abords. Cet axe doit en effet accueillir à terme un tramway ; à ce titre et en raison du fait qu'il s'agit du principal axe structurant de la commune sur lequel de nombreux projets sont en cours, la zone Ut doit permettre le renouvellement et la densification du tissu urbain, et accueillir autant des logements que du commerce, des activités ou des services.

Elle comprend trois secteurs particuliers Ut PM 1 et Ut PM2, secteurs de plan de masse, situés autour du carrefour du 19 mars 1962, côté sud de l'avenue de la Division Leclerc, et Ute sur le projet de la zone Europe. Dans ces secteurs, des règles graphiques peuvent se substituer aux règles écrites (art. 6,7,8,9,10,13)

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (art. R 151-21 al.3 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE Ut.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément aux articles L113-1 et 113-2 du Code de l'urbanisme ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les installations classées de déchets non ménagers, sauf si ce sont des stockages temporaires nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

ARTICLE Ut.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

-

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées telles que définies à la nomenclature ICPE en vigueur (hors celles visées à l'article 1) à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie de quartier ;
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels ;
  - l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause.
  - les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

ARTICLE Ut.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles suivantes sont cumulatives :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

3.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3. La largeur des accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50

3.4. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'accès à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 m de façade sur rue.

ARTICLE Ut.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le règlement du service d'assainissement collectif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris est applicable pour toute demande de branchement au réseau d'assainissement tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées. Il est joint en annexe des documents du PLU.

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

4.2.1 *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire et devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Le règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière en vue d'un « zéro rejet » (cf Annexes du PLU).
Seul l'excédent des eaux pluviales qui ne pourra pas être géré à la parcelle pourra être rejeté dans le réseau d'assainissement à débit régulé de 2L/s/ha. Ce rejet sera soumis à autorisation du service assainissement de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.
Dans le sous-secteur Ucj1 une partie des eaux pluviales sera retenue par le dispositif de toitures végétalisées. Les eaux pluviales rejetées des espaces imperméables devront être dirigées vers les cœurs d'îlot où elles seront infiltrées.

4.3. Électricité

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain.
Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.
La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

4.4. Gestion du stockage des déchets

La gestion du stockage des déchets est réalisée dans le respect des règlements de l'autorité compétente en matière de traitement des déchets.

ARTICLE Ut.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ut.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

6.1. Dans la zone Ut hors secteurs Ute, UtPM1et UtPM2, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel (ou projeté si un emplacement réservé figure sur le document graphique) ou en limite des voies privées et des emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois les reculs sont autorisés ponctuellement, sur une profondeur maximale de 3 m, lorsqu'ils ont pour objet de marquer une séquence dans le rythme de la façade.

6.2. Dans le secteur Ute, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel (ou projeté

si un emplacement réservé figure sur le document graphique), ou en limite des voies privées ou des emprises publiques, existantes ou à créer, ou avec un recul inférieur ou égal à 3 m.

6.3 Dans toute la zone, hors secteurs UtPM1 et UtPM2, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en limite des voies privées ou des emprises publiques, existantes ou à créer, ou avec un recul supérieur ou égal à 3 m.

6.4 Pour les règles d'implantations relatives aux secteurs UtPM1 et UtPM2, se référer aux documents graphiques.

ARTICLE Ut.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Limites séparatives latérales

Dans la zone Ut hors secteurs Ute, UtPM1et UtPM2, les constructions sont autorisées :

- Pour les constructions implantées à l'alignement ou en limite des voies privées ou des emprises publiques, existantes ou à créer, celles-ci devront être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- En cas de retrait d'une limite séparative : la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade comportant ou non des ouvertures à la limite de propriété est fixée à 6 m minimum.

Dans le secteur Ute, les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives latérales. La distance comptée perpendiculairement de tout point de la façade comportant ou non des ouvertures à la limite de propriété est fixée à 6 m minimum.

Dans toute la zone, hors secteurs UtPM1 et UtPM2, les constructions et installations à usage public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un retrait minimal de 3 m.

Pour les règles d'implantations relatives aux secteurs UtPM1 et UtPM2, se référer aux documents graphiques.

7.2. Limites séparatives de fond de parcelles

Les constructions :

- peuvent être implantées en limite de fond de parcelle si la façade concernée est aveugle ;
- avec un retrait minimal de 6 m si la façade concernée comporte des baies.

Pour les règles d'implantations relatives aux secteurs UtPM1 et UtPM2, se référer aux documents graphiques.

ARTICLE Ut.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX

AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE Ut.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 65% de la superficie du terrain.

Pour le coefficient d'emprise au sol des constructions dans les secteurs UtPM1 et UtPM2, se référer aux documents graphiques.

Dans toute la zone, hors secteurs UtPM1 et UtPM2, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

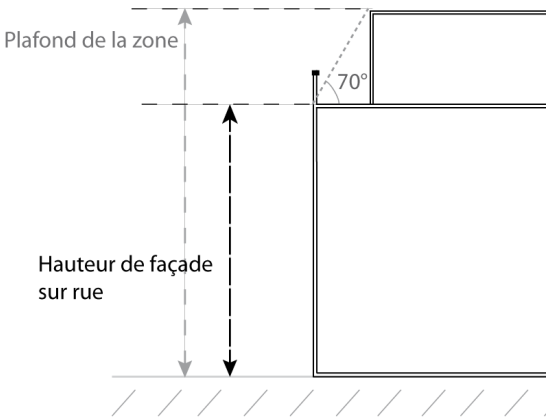
ARTICLE Ut.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans la zone Ut, dans une bande de 20 m par rapport à l'alignement sur l'avenue de la Division Leclerc, et hors secteurs UtPM1 et UtPM2 Uta le plafond de hauteur est de 16 m pour les immeubles ou parties d'immeubles ne comportant pas de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, et 17 m pour les immeubles ou parties d'immeubles qui en comportent.

La hauteur des constructions au droit des façades est déterminée par une verticale de 13 m par rapport au niveau du trottoir, augmentée le cas échéant d'un dernier niveau devant s'inscrire à l'intérieur d'un volume déterminé par une pente de 70°, partant du sommet de la façade jusqu'au plafond de la zone.

10.2. Dans la zone Ut hors secteurs UtPM1 et UtPM2, au-delà de la bande de 20 m, le plafond de hauteur est de 13 m. La hauteur des constructions au droit des façades est déterminée par une verticale de 10 m par rapport au niveau du terrain naturel, augmentée le cas échéant d'un dernier niveau devant s'inscrire à l'intérieur d'un volume déterminé par une pente de 70°, partant du sommet de la façade jusqu'au plafond de la zone.

10.3. Les édicules techniques (ascenseurs en particulier) doivent être en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.



10.4 Pour la hauteur des constructions dans les secteurs UtPM1 et UtPM2, se référer aux documents graphiques.

ARTICLE Ut.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

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

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

11.2. Aspect extérieur

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

11.3. Toitures

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

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

11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.

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

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

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

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

ARTICLE Ut.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement deux-roues doit être clos.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	1,3 place de stationnement par logement* 1 place par logement pour les logements sociaux**	0,75 m² de SDPC par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m² de SDPC par logement dans les autres cas
Bureaux	50% de la SDPC	1.5 m² pour 100 m² de SDPC
Artisanat et commerces	30% de la SDPC 40% de la SDPC pour les restaurants	A minima une place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	0,8 place par chambre pour les hébergements hôteliers,	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150 m² de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

* Pour les constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il ne sera exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (art. L 151-36 du Code de l'urbanisme)

** Pour les constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il ne sera exigé la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement pour les logements sociaux (art. L151.34 et L151.35 du Code de l'urbanisme).

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

ARTICLE Ut.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures~~,~~ des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de surface.

Cette règle ne s'applique pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

Il est rappelé qu'en cas de présence d'un arbre remarquable figurant sur le plan du patrimoine, il est renvoyé au guide de gestion de l'arbre du Département des Hauts-de-Seine.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Dans la zone Ut hors secteurs Ute, UtPM1 et UtPM2, le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 25% de sa superficie, dont la moitié en pleine terre, sauf pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Dans le secteur Ute, le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 10% de sa superficie.

Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Pour le coefficient d'espaces verts des constructions dans les secteurs UtPM1 et UtPM2, se référer aux documents graphiques.

Coefficients :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure à 0,60 m : coefficient : 0,80
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,30 m et inférieure ou égale à 0,60 m : coefficient : 0,30
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,30 m; murs végétalisés: coefficient : 0,10

ARTICLE Ut.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone Uc

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone UC est une zone urbaine essentiellement composée de grands ensembles collectifs. Elle accueille également des services et des activités.

Elle comporte un secteur UCj particulier, adaptés aux plans d'urbanisme particuliers, aux hauteurs ainsi qu'aux besoins d'évolution respectivement des bâtiments de la Cité-jardin de la Butte Rouge et de la Cité des Peintres.

*Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (R123-10-1 du code de l'urbanisme)

ARTICLE UC.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- Constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- Stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements, conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, listés dans la nomenclature des installations classées, sauf si ce sont des stockages temporaires nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ;

ARTICLE UC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 Dans l'ensemble de la zone UC

- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts, etc) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

- Les installations classées, à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie de quartier,
    - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,

- L'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;

- Dans les périmètres d'attente définis au titre de l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme, seules les extensions limitées à 20m² au maximum et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisés

- Dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;

- Dans les jardins familiaux identifiés sur les documents graphiques, seuls les abris de jardin de moins de 20 m² d'emprise au sol et à raison de un par terrain, sont autorisés ;

- Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ;

ARTICLE UC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles suivantes sont cumulatives :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile

3.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3. La largeur des accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

3.4. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

3.5. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 m de façade.

ARTICLE UC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à l'exception des équipements de transport publics.

4.2 Assainissement

Le règlement du service d'assainissement collectif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris est applicable pour toute demande de branchement au réseau d'assainissement tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées. Il est joint en annexe des documents du PLU.

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

4.2.1 *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire et devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Le règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière (cf. Annexes du PLU).

4.3 Electricité

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain. Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public. La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.
Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE UC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CRÉER ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

6.1. Cas général

Si une obligation d'implantation figure sur le document graphique, les constructions doivent être implantées selon cette obligation.
Dans les autres cas, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 6 m par rapport à l'alignement actuel (ou projeté si un emplacement réservé figure sur le document graphique) ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.
Pour les constructions et installations nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation des constructions peut se faire à l'alignement ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

6.2. Saillies

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

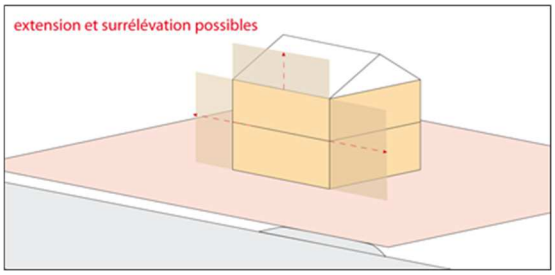
- d'avoir une profondeur de 1,50 m maximum
- qu'elles soient placées à 5 m minimum du sol naturel.

6. 3. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.2, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

Cette règle s'applique pour toute la Zone UC.

Néanmoins dans le secteur Ucj, les travaux d'extension, surélévation, réhabilitation, sont autorisés dans le respect du plan d'urbanisme général de la cité-jardin.



Néanmoins dans le secteur Ucj, les travaux d'extension, surélévation, réhabilitation, sont autorisés dans le respect du plan d'urbanisme général de la cité-jardin.

ARTICLE UC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Cas général.

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives ;

Pour les façades comportant des baies :
dans la zone UC hors secteur UCj, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude de ce point par rapport au sol, avec un minimum de 6 m. Pour les constructions et installations à usage public ou d'intérêt collectif la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Pour les façades ne comportant pas de baies :
• la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ce point par rapport au sol, avec un minimum de 3 m. Les constructions et installations à usage public ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

7.2. Sur les terrains comportant une obligation d'implantation,

L'implantation des constructions peut se faire en limite séparative si la façade concernée est aveugle ; si la façade comporte des baies, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à 6 m.

7.3. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone UC gros sous-secteur UCj, la distance entre bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

8.1. – Pour les bâtiments non contigus, de tout point d'un élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies.
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte.

- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

8.2. Dans le secteur UCj
• La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 16 m, si la façade la plus basse comporte des baies.
• La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 16 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte.
• Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

ARTICLE UC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 50% de la superficie du terrain**.**
Néanmoins, avenue du Plessis au nord du sentier des Bouillons et sur la portion de la rue Salengro comportant une obligation d'implantation, ce seuil est porté à 65%.
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

9.2. Eléments de paysage repérés au titre de l'article L123-1-5-7
L'emprise au sol des constructions autorisées ne peut excéder 5% de la surface protégée se trouvant sur l'unité foncière du projet.

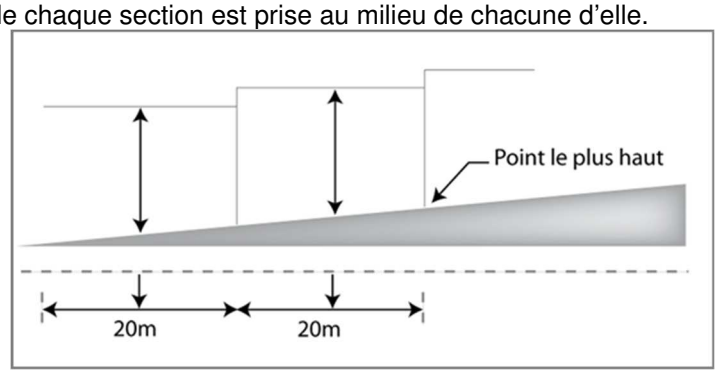
ARTICLE UC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

Dans la zone UC, la hauteur des constructions ne pourra dépasser 15 m pour les immeubles ne comportant pas de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, et 16 m pour les immeubles ou parties d'immeubles qui en comportent.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le terrain naturel d'assiette de l'opération est en pente de plus de 10%, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20 m dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



ARTICLE UC.11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.
Les extensions et les constructions annexes doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante de par leurs formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.
Les pastiches architecturaux sont interdits.
Les projets contemporains utilisant des technologies nouvelles (notamment énergétique) de qualité peuvent répondre à d'autres dispositions, sous réserve de s'intégrer à l'environnement naturel et urbain.

11.2. Aspect extérieur

Les façades des constructions ne devront pas rester brutes et seront traitées en harmonie avec la typologie architecturale environnante.
Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
Extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU :
Elles doivent être conçues en harmonie de volume et de matériaux avec les bâtiments existants, dans le respect de la volumétrie et des gabarits des constructions environnantes.
Des dispositions particulières pourront être exigées si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.3. Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
Les ouvrages et locaux techniques tels que machineries d'ascenseurs, de réfrigération, sortie de secours édifiés en superstructure sur les terrasses, doivent faire partie de la composition volumétrique d'ensemble et ne pas être laissés apparents dans le cas de toiture terrasse : usage de toiture partielle, de dalle, ou de coffrage s'intégrant dans l'ensemble du bâti par exemple. Par ailleurs, leur superficie ne peut excéder 15% de la surface de la toiture.

11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.
Les clôtures sur rue doivent être constituées de haies vives ou de matériaux à claire-voie, reposant éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m. Pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture et dans le respect des autres articles du règlement, il pourra être toléré en particulier dans les quartiers anciens, des clôtures pleines, dans lesquelles des trouées pourront être exigées.
Sur une même unité foncière, les différentes portes, portails et portillons seront de même style architectural.
Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.
En limite séparative, les clôtures en grillage sont admises.

ARTICLE UC.12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Dispositions générales

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.
Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert.
Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

12.2 Secteurs UC et UCj

Destination	Norme de stationnement pour les véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	1 place de stationnement par logement en accession ; 0,5 place par logement aidé	0.75 m² par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales et 1.5 m² par logements dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m².
Bureaux et activités de services	Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de la SDPC	1.5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Artisanat et commerces	30% de la SDPC	1 place pour 10 employés minimum
Hébergement hôtelier	0,5 place par chambre pour les hébergements hôteliers	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150 m² de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 300 m² de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

12.4. Dans la zone UC hors secteur UCj, une proportion de 50 % au moins des places totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions.

ARTICLE UC.13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures, des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de terrain laissé libre.
Cette règle ne s'applique pas aux Constructions Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.
Il est rappelé qu'en cas de présence d'un arbre remarquable figurant sur le plan du patrimoine, il est renvoyé au guide de gestion de l'arbre du Département des Hauts de Seine.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 30% de sa superficie, dont la moitié en pleine terre, sauf pour les Constructions Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.
Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.
Néanmoins, avenue du Plessis au nord du sentier des Bouillons et sur la portion de la rue Salengro comportant une obligation d'implantation, aucun pourcentage d'espaces verts n'est imposé.
Pour les espaces de jardins familiaux repérés au titre de l'article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme, au moins 95% de leur superficie doit être maintenue et végétalisée.

Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
Toitures végétalisées ou Espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure à 0,60 mètre : coefficient : 0,80
Toitures végétalisées ou Espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,30 mètre et inférieure ou égale à 0,60 : coefficient : 0,30
Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,30 mètre, murs végétalisés : coefficient : 0,10

Les constructions nouvelles dans les secteurs repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95 % d'espaces libres, d'espaces verts, ou d'aires de jeux et de loisirs se trouvant sur l'unité foncière du projet.

ARTICLE UC.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone Uf

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Uf** est une zone urbaine essentiellement dédiée à l'activité.

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

ARTICLE UF.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de ferrailles, matériaux, de déchets, ainsi que la transformation des matériaux de récupération
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE UF.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités artisanales et industrielles à condition que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.

  les établissements classés soumis à autorisation, si les mesures prises en matière de protection civile et d'hygiène sont compatibles avec le caractère de la zone, compte tenu notamment des aménagements et des dispositions prévus pour réduire risques et nuisances, et à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, d'explosion et les nuisances qui excéderaient celles découlant du type d'établissement admis dans la zone.
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si ceux-ci n'apportent aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire. Le projet doit assurer une amélioration de l'aspect des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les bâtiments à destination d'entrepôt liés à une activité exercée sur le territoire dans la zone Uf par une entreprise déjà implantée.

- les affouillements et les exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers

ARTICLE UF.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles suivantes sont cumulatives :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

3.3. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UF.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le règlement du service d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre est applicable pour toute demande de branchement au réseau d'assainissement tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées. Il est joint en annexe des documents du PLU.
A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire et devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès de la C.A.H.B.

4.2.2 Eaux pluviales

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière (cf Annexes du PLU).
Le débit maximum de rejet des eaux pluviales au réseau public est fixé par le Schéma Départemental d'Assainissement des Hauts de Seine.

4.3 Electricité -

Les lignes de transport d'énergie électrique et les câbles téléphoniques seront obligatoirement réalisés en souterrain.

ARTICLE UF.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UF.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter jusqu'à la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer ou de l'alignement, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement actuel ou projeté ou de la limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront déroger aux règles avec un recul minimum de 5 m sur un linéaire de 20 m de façade le long de chaque voie pour permettre un meilleur traitement de l'angle du bâtiment.

ARTICLE UF.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la façade de la construction comporte des baies, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Dans les autres cas, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

ARTICLE UF.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante : le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

ARTICLE UF.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UF.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction quelle qu'elle soit ne pourra excéder la distance qui sépare tout point de cette construction de l'axe médian de la voie publique ou privée la plus proche, existante ou à créer.

ARTICLE UF.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant

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

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

Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné sont interdites.

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

A l'exception des bâtiments d'entrepôts autorisés à l'article UF2, l'utilisation de bardage autre que du « bardage plan » est interdite.

ARTICLE UF.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque emplacement de stationnement deux-roues doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos situé

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile
Habitation	2 places par logement
Bureaux	70 % de la SDPC dont 80 % sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la construction à l'exception des terrains concernés par le passage de la ligne HT où le lieu d'implantation des places en sous -sol ou en extérieur n'est pas réglementé
Autres	50 % de la SDPC dont 80 % sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la construction

Destination	Norme de stationnement automobile
	à l'exception des terrains concernés par le passage de ligne HT où le lieu d'implantation des places en sous sol ou en extérieur n'est pas réglementé

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Tout projet doit prévoir une aire de stationnement pour les 2 roues : 2 m² par 500 m² de SDPC créée avec un minimum de 4 m².

ARTICLE UF.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les surfaces libres de toute construction devront être plantées et traitées de manière paysagère.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

15 % au moins de la surface totale du terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre ou devra comporter une épaisseur de 2 m minimum de terre végétale.

La marge de recul des bâtiments sera traitée de manière végétale sur 4 m au minimum

Pour les constructions et installations nécessaires aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de règles,

ARTICLE UF.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle*.

Dispositions applicables à la zone Ufh

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Ufh** est une zone urbaine permettant l'accueil du projet d'implantation du démonstrateur écologique.

ARTICLE UFh.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de ferrailles, matériaux, de déchets, ainsi que la transformation des matériaux de récupération sauf pour les CINASPIC dans le cas où ces dépôts sont ponctuels et en volume limité, c'est-à-dire comme accessoire indissociable d'une activité principale de type ressourcerie/recyclerie conformément à l'OAP, et stockés dans un volume bâti dans un souci d'intégration paysagère et architecturale ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément à l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme ;

ARTICLE UFh.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités artisanales et industrielles à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels, et que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant.
- les établissements classés soumis à autorisation, si les mesures prises en matière de protection civile et d'hygiène sont compatibles avec le caractère de la zone, compte tenu notamment des aménagements et des dispositions prévus pour réduire risques et nuisances, et à condition que toutes dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie, d'explosion et les nuisances qui excéderaient celles découlant du type d'établissement admis dans la zone.
- l'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existantes, si ceux-ci n'apportent aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître ou de les réduire. Le projet doit assurer une amélioration de l'aspect des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.
- Les bâtiments à destination d'entrepôt liés à une activité exercée sur le territoire dans la zone Ufh par une entreprise déjà implantée.
- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche
  ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.

ARTICLE UFh.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles suivantes sont cumulatives

3.4. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.5. La largeur des accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

ARTICLE UFh.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le règlement du service d'assainissement collectif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud -Grand Paris est applicable pour toute demande de branchement au réseau d'assainissement tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées. Il est joint en annexe des documents du PLU.
A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1 *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire et devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Le règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière en vue d'un « zéro rejet » (cf Annexes du PLU).
Seul l'excédent des eaux pluviales qui ne pourra pas être géré à la parcelle pourra être rejeté dans le réseau d'assainissement à débit régulé de 2L/s/ha. Ce rejet sera soumis à autorisation du service assainissement de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

4.3. Électricité

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain.
Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public. La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

4.4. Gestion du stockage des déchets

La gestion du stockage des déchets est réalisée dans le respect des règlements de l'autorité compétente en matière de traitement des déchets.

ARTICLE UFh.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UFh.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 m par rapport à l'alignement actuel

ou projeté ou à la limite des voies privées et des emprises publiques, existantes ou à créer.

Les terrains situés à l'angle de deux voies pourront déroger aux règles avec un recul minimum de 5 m sur un linéaire de 20 m de façade le long de chaque voie pour permettre un meilleur traitement de l'angle du bâtiment.

Ces règles ne s'appliquent ni aux CINASPIC ni aux constructions accueillant un CINASPIC.

ARTICLE UFh.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque la façade de la construction comporte des baies, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3m.

Dans les autres cas, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux CINASPIC ni aux constructions accueillant un CINASPIC.

ARTICLE UFh.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante : le retrait séparant la façade d'un bâtiment de celle d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute.

Cette règle ne s'applique pas aux CINASPIC ni aux constructions accueillant un CINASPIC.

ARTICLE UFh.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UFh.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 11 mètres. Cette hauteur pourra cependant être portée à 15 m si le dernier niveau est constitué d'un attique avec une emprise maximum de 20% de l'emprise au sol de la construction. La hauteur de la construction est mesurée à son point médian, à partir du terrain fini, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

ARTICLE UFh.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

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

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

11.2. Aspect extérieur

Les installations nouvelles par leur volume et leur aspect extérieur doivent être compatibles avec le milieu environnant

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduits, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents ni sur les parements extérieurs des

constructions, ni sur les clôtures.

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

Les couvertures d'aspect ondulé, amiante ciment, ou papier goudronné sont interdites.

11.3. Toitures : Les édicules techniques doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à une fois et demi leur hauteur.

11.4. Clôtures :

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

A l'exception des bâtiments d'entrepôts autorisés à l'article UFh.2, et des CINASPIC et des constructions accueillant un CINASPIC, l'utilisation de bardage autre que du « bardage plan » est interdite.

ARTICLE UFh.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque emplacement de stationnement deux-roues doit répondre aux caractéristiques suivantes :
- local ou emplacement clos.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile
Habitation	2 places par logement
Bureaux	70 % de la SDPC dont 80 % sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la construction à l'exception des terrains concernés par le passage de la ligne HT où le lieu d'implantation des places en sous -sol ou en extérieur n'est pas réglementé
Autres hors CINASPIC et constructions accueillant un CINASPIC	50 % de la SDPC dont 80 % sera trouvé en sous-sol ou dans le volume de la construction

Destination	Norme de stationnement automobile
	à l'exception des terrains concernés par le passage de ligne HT où le lieu d'implantation des places en sous sol ou en extérieur n'est pas réglementé

CINASPIC et constructions accueillant un CINASPIC	En fonction des besoins avec un minimum de 10 % de la SDPC

Nota
Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Tout projet doit prévoir une aire de stationnement pour les 2 roues : 2 m² par 500 m² de SDPC créée avec un minimum de 4 m².

ARTICLE UFh.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il est imposé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les parkings extérieurs seront végétalisés sauf en cas de mise en place de système d'ombrières photovoltaïques ou tout autre système permettant de respecter l'objectif environnemental défini en amont.

Les plantations seront composées des minimum 3 strates végétales : couvre-sol, arbustes et arbres.

Les plantes et arbres seront variés, de préférence d'espèces locales, permettant une gestion raisonnée des espaces, et adaptées aux climats d'aujourd'hui et de demain.

En dehors du site de la station hydrogène, les surfaces libres de toute construction devront être plantées ou traitées de manière paysagère.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

15 % au moins de la surface totale du terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre ou devra comporter une épaisseur de 2 m minimum de terre végétale.

La marge de recul des bâtiments sera traitée de manière végétale sur 4 m au minimum.

Pour les CINASPIC et les constructions accueillant un CINASPIC, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UFh.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle*.

Dispositions applicables à la zone Um

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Um** est une zone urbaine mixte dans laquelle sont imbriqués du tissu pavillonnaire et du tissu d'ensembles collectifs. Elle accueille également des services et des activités.

Elle comporte un secteur particulier « Um PM », secteur de plan de masse, situé à la fourche de la rue des vallées et de l'Avenue de la Division Leclerc. Dans ce secteur, des règles graphiques peuvent se substituer aux règles écrites (art. 6, 7, 8, 9, 10, 13).

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

Dans le cas d'un lotissement ou de construction sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (art. R 151-21 al.3 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE UM.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément aux articles L113-1 et 113-2 du Code de l'urbanisme ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides ainsi que les installations classées de déchets non ménagers, sauf si ce sont des stockages temporaires nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

ARTICLE UM.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils contribuent à

l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

- les installations classées telles que définies à la nomenclature ICPE en vigueur (hors celles visées à l'article 1) à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie de quartier,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
  - l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

ARTICLE UM.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles suivantes sont cumulatives :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

3.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3. La largeur des accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

3.4. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'accès à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade sur rue.

ARTICLE UM.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le règlement du service d'assainissement collectif de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud -

Grand Paris est applicable pour toute demande de branchement au réseau d'assainissement tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées. Il est joint en annexe des documents du PLU.
A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1 *Eaux usées*

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire et devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.

4.2.2 *Eaux pluviales*

Le règlement d'assainissement de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière en vue d'un « zéro rejet » (cf. Annexes du PLU).
Seul l'excédent des eaux pluviales qui ne pourra pas être géré à la parcelle pourra être rejeté dans le réseau d'assainissement à débit régulé de 2L/s/ha. Ce rejet sera soumis à autorisation du service assainissement de l'Etablissement Public Territorial Vallée Sud - Grand Paris.
Dans le sous-secteur Ucj1 une partie des eaux pluviales sera retenue par le dispositif de toitures végétalisées. Les eaux pluviales rejetées des espaces imperméables devront être dirigées vers les cœurs d'îlot où elles seront infiltrées.

4.3 Électricité

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.
La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

4.4. Gestion du stockage des déchets

La gestion du stockage des déchets est réalisée dans le respect des règlements de l'autorité compétente en matière de traitement des déchets.

ARTICLE UM.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

6.1. - Si aucune obligation d'implantation ne figure sur le document graphique, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement actuel (ou projeté si un emplacement réservé figure sur le document graphique), ou de la limite des voies privées et des emprises publiques, existantes ou à créer.

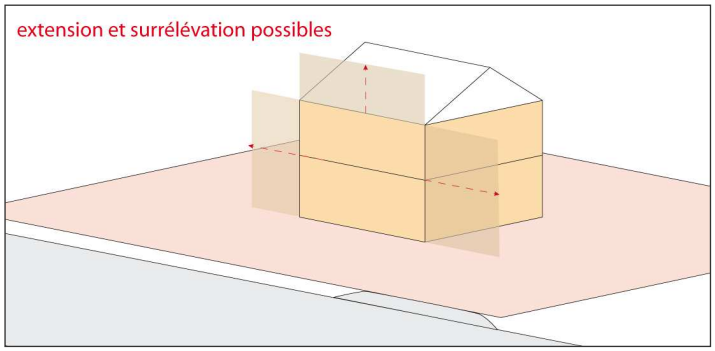
6.2. Saillies

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à condition :

- d'avoir une profondeur de 1,50 m maximum
- qu'elles soient édifiées à partir du deuxième niveau (R+1)

6.3. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, 6.2, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants à condition de ne pas aggraver la violation des dispositions précitées.



6.4. Pour les règles d'implantations relatives au secteur UmPM1, se référer au document graphique.

ARTICLE UM.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

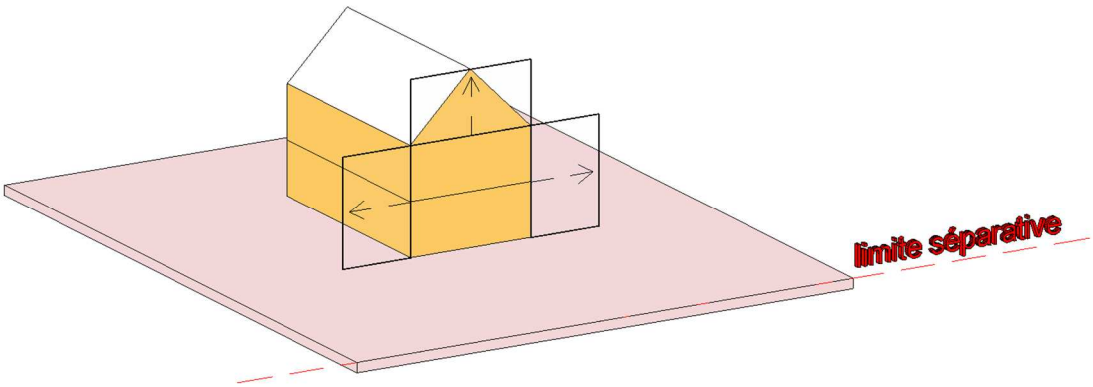
7.1. Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées :

- sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.
- en retrait de ces limites, si la façade comporte des baies : la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude de ce point par rapport au sol.

7.2. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, à condition de ne pas aggraver la violation des dispositions précitées.



7.3 Secteur UmPM1

Pour les règles d'implantations relatives au secteur UmPM1, se référer au document graphique.

ARTICLE UM.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :

En tout point d'un élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment soit au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies.
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

Pour les règles d'implantations relatives au secteur UmPM1, se référer au document graphique.

ARTICLE UM.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 40% de la superficie du terrain, excepté avenue de la Division Leclerc, rue Jean Longuet et rue V. Fayo pour les unités foncières concernées par une inscription graphique d'implantation obligatoire où l'emprise au sol maximale est de 65% de la superficie du terrain et excepté pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

9.2. Secteurs repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

L'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers ne peut excéder 5% de la surface protégée se trouvant sur l'unité foncière du projet.

9.3 Pour le coefficient d'emprise au sol des constructions dans le secteur UmPM1, se référer au document graphique.

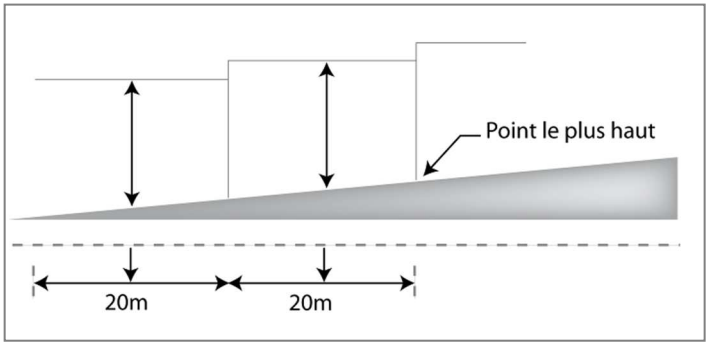
ARTICLE UM.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 13 m.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres installations nécessaires au fonctionnement du service public, du type relais hertzien, château d'eau, …

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le terrain naturel d'assiette de l'opération est en pente de plus de 10%, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20 m dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



10.3 Pour la hauteur des constructions dans le secteur UmPM1, se référer au document graphique.

ARTICLE UM.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

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

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

11.2. Aspect extérieur

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

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

Extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Elles doivent être conçues en harmonie de volume et de matériaux avec les bâtiments existants, dans le respect de la volumétrie et des gabarits des constructions environnantes.

Des dispositions particulières pourront être exigées si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.3. Toitures

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

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

11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2m.

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

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

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

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

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

ARTICLE UM.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement deux-roues doit être clos.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	1,3 place par logement* 1 place par logement pour les logements sociaux**	0,75 m² de SDPC par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m² de SDPC par logement dans les autres cas
Bureaux	60% de la SDPC	1.5 m² pour 100 m² de SDPC
Artisanat et commerces	30% de la SDPC 40% de la SDPC pour les restaurants	A minima une place pour 10 employés
Hébergement hôtelier	0,8 place par chambre pour les hébergements hôteliers,	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m² de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

* Pour les constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il ne sera exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (art. L 151-36 du Code de l'urbanisme)

** Pour les constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il ne sera exigé la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement pour les logements sociaux (art. L151.34 et L151.35 du Code de l'urbanisme).

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

ARTICLE UM.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures, des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de surface.

Cette règle ne s'applique pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou

d'Intérêt Collectif.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces arbres pourront être groupés sous forme de bosquets.

Il est rappelé qu'en cas de présence d'un arbre remarquable figurant sur le plan du patrimoine, il est renvoyé au guide de gestion de l'arbre du Département des Hauts de Seine.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 50% de sa superficie, dont la moitié en pleine terre. Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Néanmoins, avenue de la Division Leclerc, rue Jean Longuet et le long de la rue Vincent Fayo comportant une obligation d'implantation, aucun pourcentage d'espaces verts n'est imposé.

Dans les secteurs paysagers identifiés au titre de l'article **L 151-19** du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent préserver au moins 95 % des espaces verts, espaces libres, aires de jeux et de loisirs se trouvant sur l'unité foncière du projet.

Pour le coefficient d'espaces verts des constructions dans le secteur UmPM1, se référer au document graphique.

Coefficients :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure à 0,60 m : coefficient : 0,80
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,30 m et inférieure ou égale à 0,60 m : coefficient : 0,30
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,30 m; murs végétalisés: coefficient : 0,10

Ces règles ne s'appliquent pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

ARTICLE UM.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone Ua

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Ua** est une zone urbaine caractérisée par l'imbrication de constructions à usage d'habitations, de services et d'activités recouvrant le centre ancien de la commune. La zone est délimitée par les rues Henri Marrou, Vincent Fayo, Léon Martine, des Vallées, Voltaire, de l'Eglise ainsi que l'angle Longuet et Le Savoureux.

Elle comprend deux secteurs :

Ua1 : il correspond au centre ancien de Châtenay-Malabry

Ua2 : il correspond aux abords sud du centre ancien

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (R123-10-1 du code de l'urbanisme)

ARTICLE Ua.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que l'extension des entrepôts existants ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées

ARTICLE Ua.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou

de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

- les installations classées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie de quartier,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
  - l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;

ARTICLE Ua.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles suivantes sont cumulatives :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

3.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3. La largeur des accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

3.4. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

3.5. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 m de façade.

ARTICLE Ua.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le règlement du service d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre est applicable pour toute demande de branchement au réseau d'assainissement tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées. Il est joint en annexe des documents du PLU.

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

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire et devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès de la C.A.H.B.

4.2.2 Eaux pluviales

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière (cf Annexes du PLU).
Le débit maximum de rejet des eaux pluviales au réseau public est fixé par le Schéma Départemental d'Assainissement des Hauts de Seine.

4.3. Electricité

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain.
Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.
La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE Ua.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

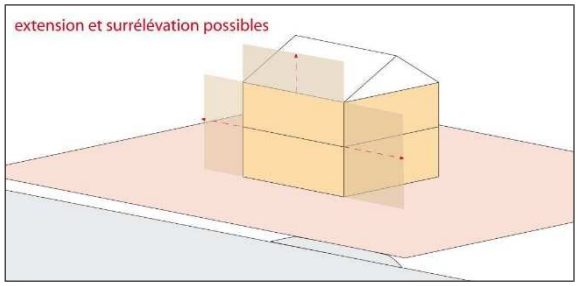
ARTICLE Ua.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

6.1. Dans le secteur Ua1, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

6.2. Dans le secteur Ua2, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou projeté ou en limite des voies privées, existantes ou à créer, ou avec un recul minimal de 5m.

6.3. Constructions existantes

Dans le secteur Ua2, pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, 6.2, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants ou peuvent se mettre à l'alignement, ou en limite des voies privées, existantes ou à créer.



ARTICLE Ua.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

Dans le secteur Ua1, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale ; la façade sur la limite ne doit pas comporter de baies autre que des jours de souffrance.
En cas de retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite est fixée à un minimum de 3,00 m.

Dans le secteur Ua2, les constructions doivent s'implanter :
- sur les limites séparatives latérales, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.
- en retrait de ces limites et des limites de fond d'unité foncière si la façade comporte des baies : dans ce cas, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade à la limite est fixée à un minimum de 6,00 m.

7.2. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés à condition de ne pas aggraver la violation des dispositions pré-citées.

ARTICLE Ua.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre bâtiments contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :
8.1. De tout point d'un élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celui-ci et le séparant d'un élément de façade d'un autre bâtiment, doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute diminuée de 3 m (L = H - 3m), avec un minimum de 6,00 m, si l'un des éléments de façade comporte des baies. Le minimum de 6 m est réduit à 4 m lorsque l'une des constructions concernées est à rez-de-chaussée uniquement.

8.2. La plus courte distance entre deux bâtiments ne comportant pas de baies doit être supérieure ou égale à 3,00 m.

ARTICLE Ua.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. Dans le secteur Ua1, l'emprise au sol ne doit pas excéder l'emprise existante à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Ua2, le coefficient d'emprise au sol ne pourra excéder 60% de la superficie du terrain, excepté au sud de la rue des Vallées, où l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE Ua.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans le secteur Ua1, aucune autorisation de travaux ne peut être délivrée si les travaux ont pour effet d'augmenter la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du présent règlement.

10.2. Dans le secteur Ua2, la hauteur des bâtiments est limitée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Le 10.2 est inutile puisque c'est l'application de principe définie dans le lexique

ARTICLE Ua.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. – Volumes et implantations

Les volumes projetés doivent respecter scrupuleusement les rythmes et échelles des bâtis plus anciens existants.
Les pentes des toits devront être comprises entre 35° et 45°.
Toutefois, les toits terrasses pourront être autorisés pour des raisons architecturales ; meilleure articulation des volumes bâtis entre eux, traitement des pignons.

11.2 - Matériaux

Les matériaux apparents constituant le gros œuvre seront principalement de la maçonnerie enduite d'aspect traditionnel.
Les bandeaux et entourages de baies, lorsqu'ils existeront, affleureront les enduits.
Les appuis de fenêtre en béton apparent seront proscrits.

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

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

11.3. – Composition de façade, percements

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

Le traitement des façades sera rythmé par des variations de traitement architectural composant des ensembles de 15 m linéaire maximum.
Les volets extérieurs sont obligatoires en secteur Ua1.
Les gardes corps ne pourront être constitués de verres teintés.

11.4. Toitures

Les lucarnes sont autorisées.
Leurs proportions seront en harmonie avec les façades et ne devront pas représenter plus de 35 % du linéaire de la façade. Elles devront être implantées en retrait par rapport au nu de façade. Dans le secteur Ua1 leur largeur ne devra pas excéder 0,90 m.
Les souches et édicules seront traités avec autant de soin que le reste du bâtiment

11.5. – Devantures et vitrines

Les rez-de-chaussée de commerce et activités reprendront les rythmes et principes des devantures traditionnelles.

Les percements devront respecter la trame des percements en étages ainsi que la trame du parcellaire.
Une allège minimale de 45 cm est exigée.
En cas de présence de bandeau de devanture, celui-ci sera disposé sous corniche du bâtiment ou, en l'absence de celui-ci, se limitera à une hauteur de 3,50 m sans excéder les allèges des baies du 1er étage.

11.6. - Clôtures

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 m de hauteur hors piles de portails.

Elles seront constituées :

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

ARTICLE Ua.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. – Dispositions générales

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement deux-roues doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	1 place de stationnement par logement en Ua1 1,3 place de stationnement en Ua2 1 place par logement pour les logements sociaux	1,5% de la SDPC pour toute opération de plus de 200m² de SDPC
Bureaux, artisanat et commerces	un minimum de 1 place par lot pour toute SDPC inférieure à 100m². 25% de la SDPC pour une surface supérieure ou égale à 100m² de SDPC, avec un arrondi au chiffre inférieur.	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m² de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 60% de la SDPC pour les restaurants	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m² de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

12.2. - Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, il n'est pas exigé de place supplémentaire en cas d'aménagement, d'extension ou de rénovation.

ARTICLE Ua.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures, des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche entière de 200m² de terrain.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés sous forme de bosquets.

Il est rappelé qu'en cas de présence d'un arbre remarquable figurant sur le plan du patrimoine, il est renvoyé au guide de gestion de l'arbre du Département des Hauts de Seine.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

13.2.1. Dans le secteur Ua1, il n'est pas fixé de règle.

13.2.2. Dans le secteur Ua2, le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 25% de sa superficie, dont la moitié en pleine terre. Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Néanmoins au sud de la rue des Vallées il n'est pas fixé de règle.

Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
Espaces verts sur dalle d'une profondeur minimum de 0,60 mètre : coefficient : 0,80
Toitures terrasses végétalisées comprenant 15 à 20 cm d'épaisseur de terre végétale : coefficient : 0,20
Espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,60 mètre : coefficient : 0,20
Toitures terrasses végétalisées : coefficient : 0,10

ARTICLE Ua.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle*.

Dispositions applicables à la zone Up

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Up** est une zone urbaine à dominante pavillonnaire, présentant une densité modérée et des espaces de jardins préservés.

De caractère résidentiel dominant, elle peut néanmoins accueillir des activités commerciales et de services, voire même des activités artisanales non nuisibles pour la vie de quartier.

Elle correspond à un tissu de densité moyenne où dominent des pavillons de deux niveaux (R + 1 + C), implantés en retrait des voies. Ce tissu pavillonnaire « classique » est relativement stable, mais doit pouvoir évoluer progressivement : agrandissement, surélévation, constructions d'annexes …, doivent être permises dans la limite du respect du caractère résidentiel du tissu.

Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (art. R 151-21 al.3 du Code de l'urbanisme).

ARTICLE UP.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- toutes constructions dans les secteurs identifiés comme Espaces Boisés Classés sur les documents graphiques conformément aux articles L113-1 et 113-2 du Code de l'urbanisme ;
- dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les installations classées de déchets non ménagers.

ARTICLE UP.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les commerces d'une superficie inférieure à 200 m² de surface de plancher ;

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées telles que définies à la nomenclature ICPE en vigueur (hors celles visées à l'article 1) à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie de quartier,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
  - l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
- les abris de jardins limités à 20 m² d'emprise au sol ;
- dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée ;
- dans les parties de la zone classées comme "espace boisé classé" tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol qui compromet la conservation, la protection ou la création des boisements.

ARTICLE UP.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles suivantes sont cumulatives :

3.1. Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie.

3.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3. La largeur des accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

3.4. Pour chaque unité foncière, les possibilités d'accès à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade sur rue.

ARTICLE UP.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement (eaux usées et eaux pluviales)

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des règlements des autorités compétentes en matière d'assainissement.

4.3. Électricité

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain.
Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.
La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

4.4. Gestion du stockage des déchets

La gestion du stockage des déchets est réalisée dans le respect des règlements de l'autorité compétente en matière de traitement des déchets.

ARTICLE UP.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UP.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

6.1. Cas général

Les constructions doivent être implantées en recul de 5,00 m minimum de l'alignement actuel ou projeté, ou de la limite des voies privées et des emprises publiques, existantes ou à créer.

6.2. Saillies

En surplomb de la marge de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées.

6.3. Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés à condition de ne pas aggraver la violation des dispositions précitées.

ARTICLE UP.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Constructions à usage d'habitation :

Ces constructions sont autorisées :

7.1.a *Sur les limites séparatives latérales,* si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.1.b *En retrait des limites séparatives latérales* **:** dans ce cas, elles devront s'écarter des limites d'une distance égale :

- à un minimum de 6 m si la façade sur la limite comporte des baies, cette distance étant mesurée perpendiculairement à la façade,
- à un minimum de 3 m en tout point si la façade ne comporte pas de baies.

7.1.c Implantation des constructions par rapport aux limites de fond d'unité foncière

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond d'unité foncière, d'une distance supérieure ou égale à la hauteur au faîtage, avec un minimum de 8 m.

Toutefois, pour les unités foncières d'une profondeur inférieure à 20 m, la distance minimale par rapport à la limite de fond de parcelle de l'unité foncière est de 6 m.

7.2. Autres constructions :

7.2.a Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites conformément aux règles définies aux paragraphes 7.1.b et 7.1.c.

7.2.b *Les constructions sur les limites sont autorisées :*

- si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin et à condition qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes.
- ou si elles ne sont pas affectées à une activité artisanale, commerciale, industrielle ou de bureau et que leur hauteur ne dépasse pas 2,60 m.
- Les abris de jardin de moins de 20m² d'emprise au sol et d'une hauteur au faîtage maximale de 2,50m pourront s'implanter sur les limites de fond d'unité foncière

7.3. Constructions existantes hors constructions repérées au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 7.1, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés à condition de ne pas aggraver la violation des dispositions précitées.

ARTICLE UP.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

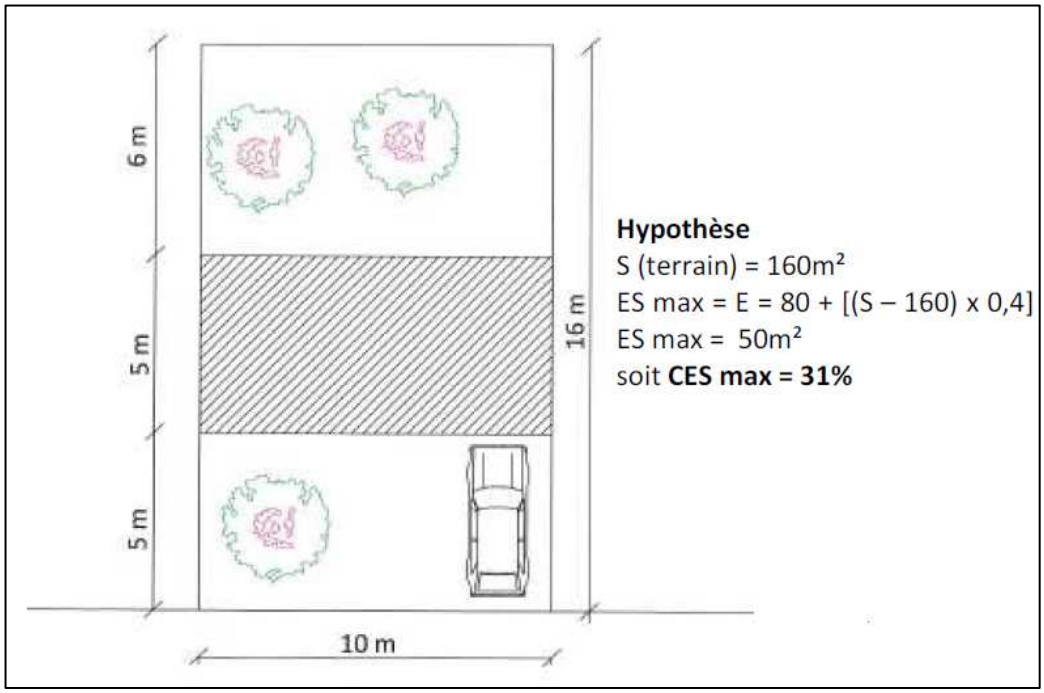
Non réglementé

ARTICLE UP.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

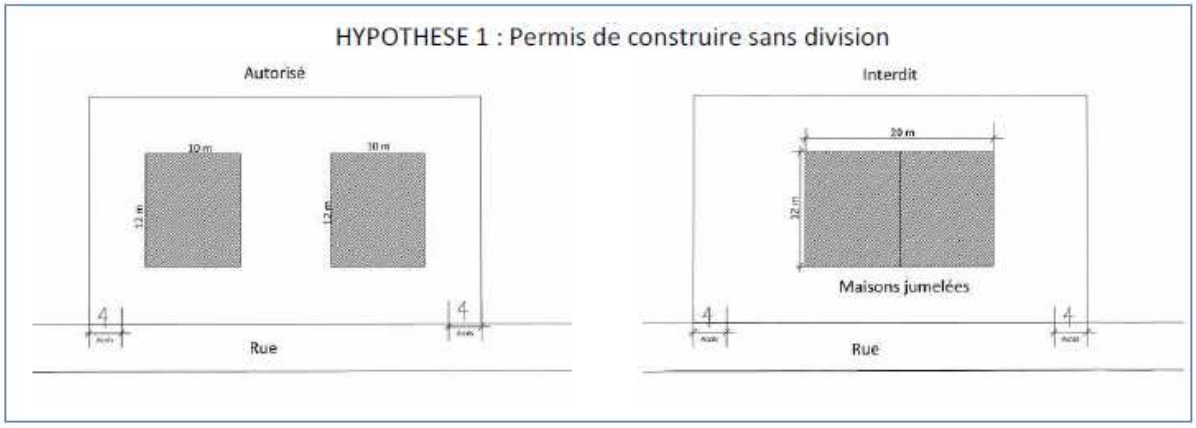
9.1. L'emprise au sol des constructions est définie ainsi :

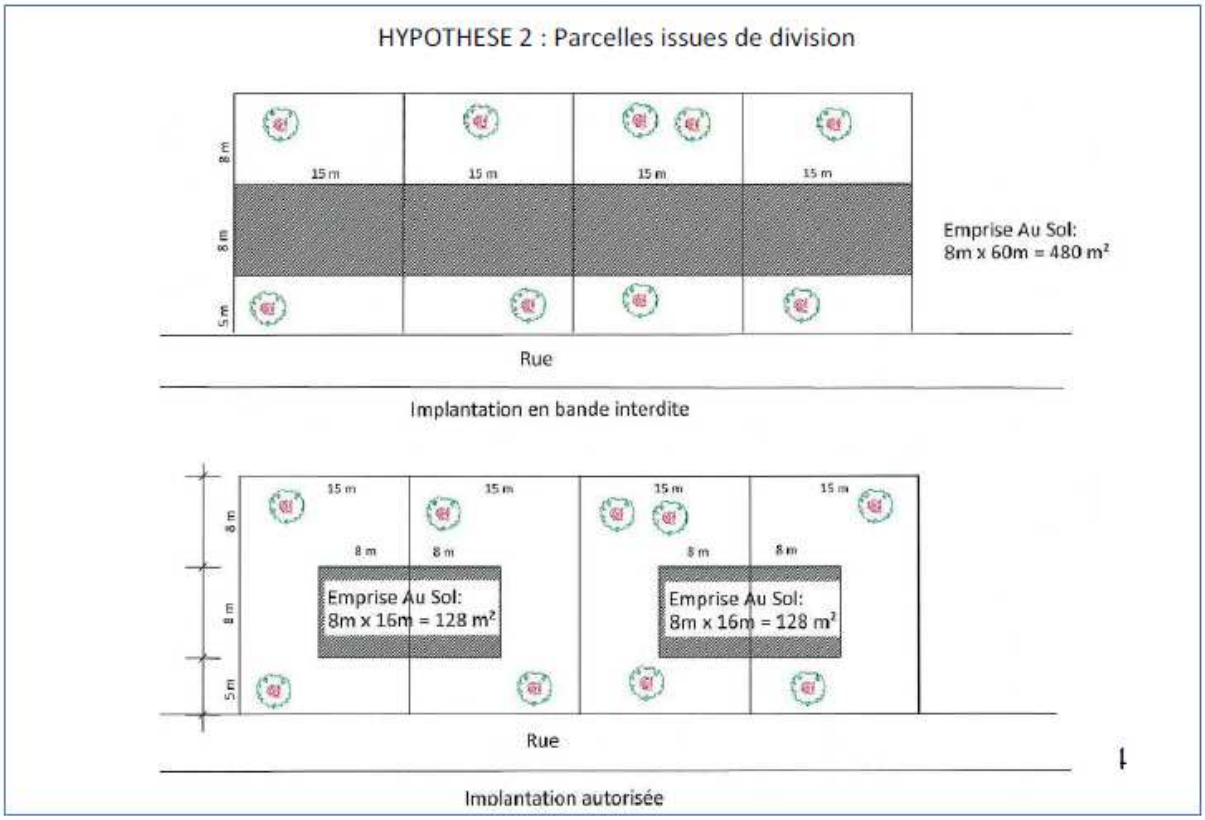
L'emprise au sol maximale « E » des constructions sur l'unité foncière est fixée par rapport à la surface « S » de l'unité foncière.

- si « S » est inférieure à 160 m² : E = 80 m² maximum ;
- si « S » est supérieure ou égale à 160 m² et strictement inférieure à 250 m² : E = 80 + [(S – 160) x 0,4] ;
- si « S » est supérieure ou égale à 250 m² et strictement inférieure à 350 m² : E = 116 + [(S – 250) x 0,2] ;
- si « S » est supérieure ou égale à 350 m² : E = 136 + [(S-350) x 0,1].



Dans tous les cas, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.





Pour les unités foncières de plus de 400 m² et dont les constructions existantes dépassent l'emprise au sol maximale autorisée par le présent règlement, une extension des constructions existantes est autorisée dans la limite de 50 m² de SDPC .

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

9. 2. Secteurs repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme

Le coefficient d'emprise au sol des constructions autorisées dans les secteurs paysagers ne peut excéder 5% de la surface protégée se trouvant sur l'unité foncière du projet.

ARTICLE UP.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra dépasser 6 m à l'égout du toit ou de l'acrotère dans les cas de toitures-terrasse et 10 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

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

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

11.2. Aspect extérieur

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

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

Extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Elles doivent être conçues en harmonie de volume avec les bâtiments existants, dans le respect de la volumétrie et des gabarits des constructions environnantes.

Des dispositions particulières pourront être exigées si elles permettent une meilleure harmonie avec les constructions existantes.

11.3. Toitures

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

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

11.4. Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m.

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

La partie haute des clôtures et portails doit être constituée de matériaux à claire-voie.

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

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

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

ARTICLE UP.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. Normes de stationnement pour les constructions neuves

Lors de toute opération de construction neuve, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les règles sont définies ci-après.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les emplacements de stationnement deux-roues doivent être clos.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	1,6 place par logement* 1 place par logement en cas de pente du terrain naturel supérieure à 10% 1 place par logement pour les logements sociaux**	0,75 m² de SDPC par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m² de SDPC par logement dans les autres cas

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Bureaux et services, artisanat et commerces	**Bureaux et services :** Il ne pourra être construit plus de : - 1 place pour 60 m² de SDPC à moins de 500 m d'un point de desserte par de lignes de transports collectifs (TC) structurantes - 1 place pour 50 m² de SDPC à plus de 500 m d'un point de desserte TC structurantes **Artisanat et commerces :** 1 place pour toute SDPC inférieure à 100 m² Entre 30% et 75% de la SDPC pour une surface supérieure ou égale à 100 m² de SDPC, avec un arrondi au chiffre inférieur. Entre 60% et 75% de la SDPC pour les restaurants	2% de la SDPC
Hébergement hôtelier	0,8 place par chambre pour les hébergements hôteliers	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150 m² de SDPC
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDPC	1 place pour 10 employés Pour les collèges et lycées, établissements supérieurs : une place pour 3 à 5 élèves

* Pour les constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il ne sera exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (art. L 151-36 du Code de l'urbanisme).

** Lorsque ces logements sont situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il ne sera exigé la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement par logement (art. L 151-35 du Code de l'urbanisme).

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

12.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés pour l'extension, le changement de destination et / ou l'aménagement de constructions existantes

Pour les extensions, et / ou l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU il n'est pas demandé de place supplémentaire à condition que cette transformation n'ait pas pour effet de supprimer les places existantes ou de créer un logement supplémentaire.

Dans le cas contraire, la totalité de la construction devra respecter les normes définies à l'article 12.1.

Pour les changements de destination, les normes afférentes à la nouvelle destination seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elle occupe conformément aux dispositions de l'article 12.1.

ARTICLE UP.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de surface.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés sous forme de bosquets.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Le coefficient d'espaces verts est calculé en fonction de la taille de l'unité foncière :

- pour les unités foncières d'une **surface inférieure à 160 m²**, la surface des espaces verts en pleine terre doit être au minimum égale à **30 % de la superficie du terrain** ;
- pour les unités foncières d'une **surface supérieure ou égale à 160 m² et inférieure à 500 m²**, la surface des espaces verts en pleine terre doit être au minimum égale à **40 % de la superficie du terrain** ;
- pour les unités foncières d'une **surface supérieure ou égale à 500 m² et inférieure à 1 000 m²**, la surface des espaces verts en pleine terre doit être au minimum égale à **50 % de la superficie du terrain** ;
- pour les unités foncières d'une **surface supérieure ou égale à 1 000 m²**, la surface des espaces verts en pleine terre doit être au minimum égale à **65 % de la superficie du terrain**.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'espaces verts n'est pas réglementé.

Les constructions nouvelles dans les secteurs repérés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques, doivent préserver au minimum 95 % d'espaces libres, d'espaces verts, ou d'aires de jeux et de loisirs se trouvant sur l'unité foncière du projet.

ARTICLE UP.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone UPM

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

Il s'agit de la zone de plan de masse du secteur suivant : Carrefour Salvador Allende, îlots Sud

ARTICLE UPM.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées.

ARTICLE UPM.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.), ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;
- les installations classées à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie de quartier,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels
  - l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;

ARTICLE UPM.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles suivantes sont cumulatives :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile. L'accessibilité se fait soit directement, soit par l'intermédiaire d'un fond voisin.

3.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3. La largeur des accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

3.4. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

3.5. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche de 20 m de façade.

ARTICLE UPM.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le règlement du service d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre est applicable pour toute demande de branchement au réseau d'assainissement tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées. Il est joint en annexe des documents du PLU.
A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire et devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès de la C.A.H.B.

4.2.2 Eaux pluviales

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière (cf Annexes du PLU).
Le débit maximum de rejet des eaux pluviales au réseau public est fixé par le Schéma Départemental d'Assainissement des Hauts de Seine.

4.3 Electricité

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain.
Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public.
La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

ARTICLE UPM.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UPM.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

6.1. Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des secteurs constructibles définis au plan de masse annexé.

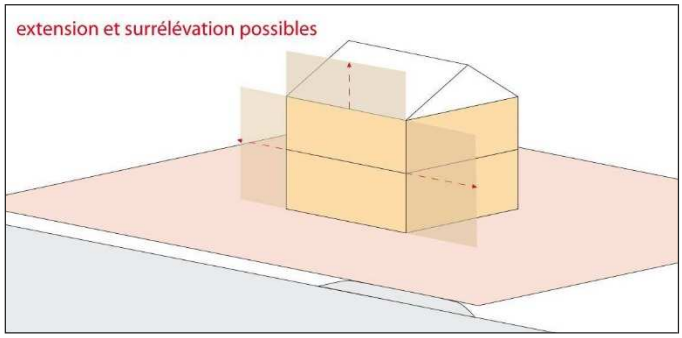
Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement actuel ou projeté, ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, soit en recul d'au moins 2m.

L'implantation des constructions à l'alignement actuel ou projeté ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer est toutefois obligatoire lorsque le plan de masse annexé l'impose. Dans ce cas des reculs pour des jeux de décomposition volumétrique, pour dégager des percées visuelles, sont autorisés à partir du niveau R+1.

6.2. – Lorsque la largeur de l'emprise publique ou de la voie bordant le terrain est supérieure ou égale à 8m, les prescriptions définies au § 6.1 ne s'appliquent pas aux saillies.

6.4. Constructions existantes à la date d'approbation du PLU

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions du 6.1, 6.2, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés à condition de ne pas aggraver la violation des dispositions pré-citées



ARTICLE UPM.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative soit en retrait. En cas d'implantation en retrait, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'une façade ou d'un élément de façade à une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de cette façade diminuée de 3 m, avec un minimum de 4 m.

ARTICLE UPM.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans le cas de l'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété, la distance comptée perpendiculairement entre deux façades de deux constructions en vis-à-vis, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute des deux constructions diminuée de 3 m, avec un minimum de 6 m.

ARTICLE UPM.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exception des commerces situés en rez-de-chaussée, l'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 65% de l'emprise totale du terrain.

ARTICLE UPM.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, en tout point par rapport au terrain naturel, ne doit pas dépasser la hauteur de la cote NGF figurant au plan annexé.

Le nombre de niveaux de la construction ne doit pas dépasser le nombre de niveau figurant au plan annexé. Les socles éventuels des bâtiments dus à des parkings semi enterrés ne sont pas comptabilisés dans le nombre de niveaux.
Les édicules techniques qui abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminée et les capteurs d'énergie, pourront dépasser le plafond autorisé dans une limite de 3m.

ARTICLE UPM.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

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

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

11.4. Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 1 m. Pour des raisons d'urbanisme ou d'architecture et dans le respect des autres articles du règlement, il pourra être toléré des clôtures pleines, dans lesquelles des trouées pourront être exigées.

ARTICLE UPM.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article sont opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Chaque emplacement de stationnement deux-roues doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- local ou emplacement clos

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	1 place pour 65m² de SDPC avec un minimum de 1 place/logement. 1 place par logement pour les logements sociaux	--
Bureaux, artisanat et commerces	60% de la SDPC avec un minimum de 1 place	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m² de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à proximité de l'entrée immédiate
Hébergement hôtelier et restaurants	1 place par chambre pour les hébergements hôteliers, 60% de la SDPC pour les restaurants	1% de la SDPC pour toute construction supérieure à 150m² de SDPC > les parcs de stationnement doivent se situer à

Destination	Norme de stationnement automobile	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
		proximité de l'entrée immédiate
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 150m² de SDPC	En fonction des besoins qui devront être étudiés pour chaque projet

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

ARTICLE UPM.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200m² de terrain .

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces arbres pourront être groupés sous forme de bosquets.

Il est rappelé qu'en cas de présence d'un arbre remarquable figurant sur le plan du patrimoine, il est renvoyé au guide de gestion de l'arbre du Département des Hauts de Seine.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Les projets devront préserver une emprise de pleine terre au moins égale à 10% de l'emprise totale du terrain. A minima 50% de la surface libre du terrain non bâti (y compris dalle supérieure de sous- sol, couverture de parking) devront être recouverts d'une couche de terre végétale de 60 cm d'épaisseur.

Il ne sera pas imposé de pleine terre, ni de plantation d'arbres de haute tige lorsque l'emprise des commerces situés en rez-de-chaussée occupe la totalité du terrain. Toutefois un minimum de 50% de la toiture du libre du rez-de-chaussée devra être recouverte d'une couche de terre végétale de 60cm d'épaisseur, et végétalisée.

ARTICLE UPM.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

Dispositions applicables à la zone Uz

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La **zone Uz** est une zone urbaine à caractère d'habitat, d'activités et de bureaux correspondant à l'ancienne ZAC des Friches et des Houssières.

Elle comporte un sous-secteur :
- Uza situé dans la partie ouest de la zone.

Hors secteur Uza, 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 le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au regard de chacun des terrains issus de la division (art R 151-21 al.3 du Code de l'urbanisme).

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

ARTICLE UZ.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les installations classées de déchets non ménagers, sauf si ce sont des stockages temporaires nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ;
- les installations classées de carrières (matériaux, minéraux et métaux).

ARTICLE UZ.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche

ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;

- les installations classées telles que définies à la nomenclature ICPE en vigueur (hors celles visées à l'article 1) à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie de quartier,
  - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,
  - l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation, que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause ;
  - les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

ARTICLE UZ.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les règles suivantes sont cumulatives :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la défense contre l'incendie.

3.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3. La largeur des accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3,50 m.

ARTICLE UZ.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement (eaux usées et eaux pluviales)

Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des règlements des autorités compétentes en matière d'assainissement.

4.3 Electricité

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain.
Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés s'ils le sont sur le domaine public. La possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue.

4.4. Gestion du stockage des déchets

La gestion du stockage des déchets est réalisée dans le respect des règlements de l'autorité

compétente en matière de traitement des déchets.

ARTICLE UZ.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

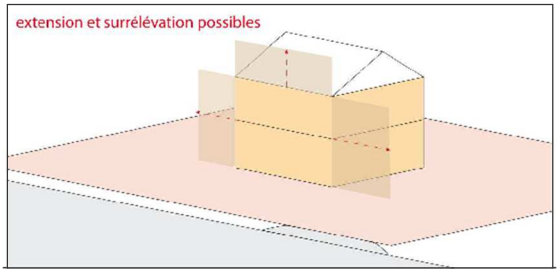
Les constructions doivent être implantées, soit en retrait d'au moins 3 mètres de l'alignement ou de la limite de l'emprise ou de la voie privée, soit à l'alignement ou en limite de l'emprise ou de la voie privée.

Pour les unités foncières frappées par l'emplacement réservé n° 2 (avenue Jean Jaurès et rue de Chateaubriand), les constructions doivent s'implanter en retrait de 3 m minimum par rapport au nouvel alignement.

En surplomb de la bande de recul, les saillies sont autorisées à compter du deuxième niveau (R+1). Leur profondeur ne doit pas excéder 1,50 m.

Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions indiquées ci-dessus, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.



ARTICLE UZ.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont autorisées en limites séparatives si elles ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

En cas de retrait, les constructions doivent respecter la règle suivante :

- la distance mesurée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade comportant ou non des ouvertures à la limite séparative doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude de ce point par rapport au terrain fini, avec un minimum de 4 m.

Constructions existantes

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions indiquées ci-dessus, les travaux d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants.

ARTICLE UZ.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante : en tout point d'un élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies.
- La hauteur de la façade la plus basse avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies et que la façade la plus haute en comporte.
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les deux façades ne comportent pas de baies.

En Uza :
La distance entre bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante : en tout point d'un élément de façade, la distance mesurée perpendiculairement à celle-ci et la séparant d'une façade d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, diminuée de 3 m, avec un minimum de 6 m si l'une des façades comporte des baies.
La plus courte distance entre deux bâtiments doit être supérieure à 3 m.

ARTICLE UZ.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol ne doit excéder 60% de la superficie du terrain.

En Uza, le coefficient d'emprise au sol ne doit excéder 75% de la superficie du terrain.

Cette règle ne s'applique pas aux stockages temporaires nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

ARTICLE UZ.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est mesurée à son point médian, à partir du terrain fini, jusqu'au faîtage dans le cas d'un toit en pente ou de l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse.

La hauteur des constructions ne doit dépasser 15 m pour les immeubles ne comportant pas de locaux commerciaux en rez-de-chaussée, et 16 m pour les immeubles ou parties d'immeubles qui en comportent.

En Uza :

Les constructions doivent s'inscrire entièrement, hors édicules techniques, en dessous de la cote NGF 182.

ARTICLE UZ.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage

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

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

11.2. Aspect extérieur

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

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

11.3. Toitures

Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction. Les édicules techniques doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur, et leur hauteur est limitée à 3 m.

La superficie des ouvrages et locaux techniques ne peut excéder 15% de la surface de la toiture.

11.4. Clôtures :

La hauteur totale des clôtures et portails ne peut excéder 2 m.

Les clôtures et portails sur rue doivent être constitués de matériaux à claire-voie. Les clôtures reposent éventuellement sur un muret de soubassement d'une hauteur maximum de 1 m.

Pour des raisons d'urbanisme, d'architecture ou d'harmonie avec les lieux environnants, et dans le respect des autres articles du règlement, il pourra être toléré des clôtures pleines, dans lesquelles des trouées pourront être exigées.

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

Sont interdits : les plaques béton, les grillages sur poteaux, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

Les panneaux de bois sont autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas la totalité du mur de clôture.

En limite séparative, les clôtures en grillage sont admises.

ARTICLE UZ.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les dispositions du présent article citées ci-dessus sont aussi opposables en cas de travaux d'extension ou d'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place.

Les emplacements de stationnement deux-roues doivent être clos.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Habitation	- 1,3 place par logement en accession libre* - 1 place par logement aidé** - 1 m²/logement pour les deux-roues	0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas
Bureaux et services	- Constructions situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : au minimum 35 % et au maximum 40 % de la SDPC - Constructions situées à plus de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre : au minimum 45 % et au maximum 50 % de la SDPC - 2% de la surface de stationnement réalisée seront réservés aux deux roues	1,5 m² pour 100 m² de SDPC
Artisanat et commerce	- 1 place pour les locaux d'une SDPC de moins de 150 m² - 30 % de la SDPC pour les locaux entre 150 m² et 1 000 m² de SDPC - Au minimum 40 % et au maximum 60 % de la SDPC pour les locaux de plus de 1 000 m² de SDPC	A minima une place pour 10 employés, ou 1,5 m² pour 100 m² de SDPC
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 300 m² SDPC	1% de la SDPC, hors bâtiments d'enseignement Pour les écoles primaires, une place pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées, établissements supérieurs : une place pour 3 à 5 élèves.

* Pour les constructions destinées à l'habitation situées à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il ne sera exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement (art. L 151-36 du Code de l'urbanisme).

** Lorsque ces logements sont situés à moins de 500 m d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, il ne sera exigé la réalisation de plus de 0,5 place de stationnement par logement (art. L 151-35 du Code de l'urbanisme).

Ces secteurs sont indiqués en hachuré dans le plan ci-dessous.

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

ARTICLE UZ.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige par 200 m² de surface.

Cette règle ne s'applique pas aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 8 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets.

Il est rappelé qu'en cas de présence d'un arbre remarquable figurant sur le plan du patrimoine, il est renvoyé au guide de gestion de l'arbre du Département des Hauts-de-Seine.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 30% de sa superficie, dont la moitié en pleine terre, sauf pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

En Uza, le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 20% de sa superficie, dont la moitié en pleine terre, sauf pour les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Coefficients :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure à 0,60 m : coefficient : 0,80
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,30 m et inférieure ou égale à 0,60 m : coefficient : 0,30
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,30 m ; murs végétalisés : coefficient : 0,10

ARTICLE UZ.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

Dispositions applicables à la zone UEC

PREAMBULE SANS VALEUR NORMATIVE

La zone UEC est une zone urbaine correspondant au site de l'ancienne Ecole Centrale Paris et des parcelles situées au contact de celui-ci, le long de l'Avenue de la Division Leclerc.
Elle est vouée à la création d'un écoquartier ouvert sur la ville et les espaces verts, notamment le parc de Sceaux et la Coulée Verte. Cette zone doit permettre la transformation et l'intensification des usages de ce secteur. Elle saura accueillir des logements collectifs, des bureaux et services ainsi que des commerces, mais aussi des espaces et équipements publics.
L'examen des permis de construire se fait en considération de la conception d'ensemble du projet du secteur UEC.
Une Orientation d'Aménagement Programmé est annexée au présent règlement.
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 le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme (art R 151-21 al.3 du C.U).

ARTICLE UEC.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation forestière ;
- constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie ;
- constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt ;
- stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, listés dans la nomenclature des installations classées, sauf si ce sont des stockages temporaires nécessaires aux Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif ;
- les installations classées de carrières (matériaux, minéraux et métaux).

ARTICLE UEC.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager (travaux sur voirie, aménagements d'espaces verts etc.) ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux.
- les installations classées à l'exception de celles visées à l'article UEC.1 à condition :
    - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie de quartier,

- que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels,

- l'extension ou la transformation des installations classées existantes à condition que les installations nouvelles, par leur volume et leur aspect extérieur, soient compatibles avec le milieu environnant et, en cas de transformation que ces travaux entraînent une atténuation des nuisances dont ces installations sont la cause.
- Les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

ARTICLE UEC.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements projetés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé, ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UEC.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UEC.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UEC.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

6.1 Cas général

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 3 m par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou à créer.

Cette disposition ne s'applique pas pour les Constructions ou Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, qui peuvent s'implanter en limite des voies publiques ou privées ou des emprises publiques, existantes ou à créer, ou avec un retrait conforme au cas général.

6.2 Pour les constructions implantées sur la place de l'Europe, sur l'avenue de la Division Leclerc, et le long de la voie diagonale entre la place de l'Europe et la place des Vignes (cours des commerces), le nu de leurs façades doit être implanté à l'alignement sur le niveau en rez-de-chaussée. Les façades de ces constructions ne donnant pas directement sur la voie diagonale peuvent s'implanter, sur la totalité ou non de leur développé, à l'alignement ou avec un retrait conforme au cas général (cf. 6.1).

A partir du 2ème niveau de plancher en superstructure, l'implantation du nu des façades est libre.

6.3 Pour tous les niveaux de constructions, des reculs ponctuels peuvent être autorisés :

- en façade, pour des motifs d'ordre architectural ou paysager (arbres,…) ;
- au rez-de-chaussée : pour les accès aux parkings, les halls d'entrée, les locaux techniques, ou quand des contraintes topographiques le justifient,
- exceptionnellement, lorsque des impératifs liés à l'accessibilité ou à la sécurité le justifient ;

Afin de ne pas porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin ou à l'aspect du paysage urbain et lorsqu'un immeuble contigu ou non sur une parcelle voisine n'est pas implanté à l'alignement,

il peut être exigé sur tout ou partie du linéaire des constructions nouvelles, un retrait correspondant à celui de l'immeuble voisin.

6.4 Saillies

En surplomb de la bande de recul qui s'applique conformément à l'article 6.1, les saillies sont autorisées à compter du deuxième niveau de plancher en superstructure. Leur profondeur ne peut excéder 2 m.

ARTICLE UEC.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Cas Général

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales ou de fond de parcelle. La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade, comportant ou non des ouvertures, à la limite de propriété est fixée à 8 m minimum.

7.2 Avenue de la Division Leclerc, place de l'Europe et voie diagonale entre la place de l'Europe et la place des Vignes (cours des commerces)

Une des façades au moins des immeubles implantés sur l'avenue de la Division Leclerc, la place de l'Europe ou le cours des commerces devra être édifiée sur une limite séparative latérale.

7.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative latérale ou de fond de parcelle si les façades sur ces limites ne comportent pas d'ouvertures à moins de 2,60 m au-dessus de chaque plancher.

Si elles s'implantent en retrait, ce retrait doit être au moins égal, en tout point de la façade, à la moitié de la hauteur du bâtiment.

ARTICLE UEC.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1 Cas général

La distance, mesurée perpendiculairement à la façade, entre tout point des constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière ne pourra être inférieure à :

- 8 m entre les façades si une façade au moins d'une construction destinée à l'habitation comporte des baies;
- 4 m entre les façades dans tous les autres cas.

8.2 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UEC.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie du terrain.
Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les rez-de-chaussée dont la surface de plancher est majoritairement à destination de locaux commerciaux ou d'activités de service, sur les ilots identifiés sur le plan de l'OAP par une trame rouge.

ARTICLE UEC.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Les constructions, hors ouvrages de faible emprise tels que édicules techniques, garde-corps légers, souches de cheminées ou de ventilation, devront s'inscrire entièrement en dessous de la cote NGF 93.90.

10.2 Rez-de-chaussée commerciaux

Les locaux commerciaux en rez-de-chaussée des immeubles se situant sur la place de l'Europe, sur

l'avenue de la Division Leclerc, et le long de la voie diagonale entre la place de l'Europe et la place des Vignes (cours des commerces), devront avoir une hauteur sous dalle de 3,50 m minimum.

10.3 Emergence

Sur les zones repérées au document graphique, un dépassement exceptionnel par zone est autorisé jusqu'à la cote NGF 101.90.

ARTICLE UEC.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales d'intégration des constructions dans le paysage.
Compte tenu de la proximité de monuments ou sites inscrits ou classés, les constructions nouvelles doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains locaux.

11.2 Aspect extérieur
Les façades des constructions ne devront pas rester brutes : sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.
11.3 Toitures
Les toitures constituent la cinquième façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.
Les édicules techniques doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à une fois et demie leur hauteur.

ARTICLE UEC.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le nombre de places doit être arrondi à l'entier supérieur et ne peut en aucun cas être inférieur à une place. Chaque emplacement de stationnement deux-roues non motorisés, collectif ou individuel, doit être clos et couvert. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la SDPC qu'elles occupent.

Destination	Norme de stationnement véhicules motorisés	Norme de stationnement deux-roues non motorisés
Exploitation agricole	En fonction des besoins	1 place pour 1000 m² d'exploitation
Habitation	* 1 place par logement en accession libre * 0,5 place par logement aidé * 1 m²/logement pour les deux-roues	0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas
Artisanat et Commerce	* Pour les bâtiments comportant des commerces d'une surface de plancher inférieure ou égale à 3000 m², il ne pourra être réalisé plus d'une place de stationnement pour 100 m² SDPC * Pour les bâtiments comportant des commerces d'une surface de plancher supérieure à 3000 m², il sera exigé un minimum de	2 m² pour 1000 m² de SDPC, avec un minimum de 2 m².

	1 place pour 20 m² SDPC, sans pouvoir dépasser 1 place pour 10 m² SDPC.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins avec un minimum de 1 place pour 300 m² SDPC	1% de la SDPC, hors bâtiments d'enseignement Pour les écoles primaires, une place pour 8 à 12 élèves. Pour les collèges et lycées, établissements supérieurs : une place pour 3 à 5 élèves.
Bureaux et activités de service	* Il ne pourra être construit plus d'une place pour 60 m² de SDPC * 2% de la surface de stationnement réalisée seront réservés aux deux roues	1,5 m² pour 100 m² de SDPC

Nota : Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SDPC, le nombre de places est donné par la division par 25 m² de ces surfaces.

ARTICLE UEC.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1 Dispositions générales

Les espaces laissés libres par les constructions et les dalles de couvertures des locaux enterrés, seront paysagers et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 200 m² de surface restant libre. Le nombre d'arbres sera arrondi au chiffre supérieur.

Le terrain devra comporter des espaces verts sur au moins 30% de sa superficie, dont la moitié en pleine terre. Cette superficie s'obtiendra en additionnant les superficies pondérées selon les coefficients définis ci-dessous.

Sur les ilots identifiés sur le plan de l'OAP par une trame rouge, pour les rez-de-chaussée dont la surface de plancher est majoritairement à destination de locaux commerciaux ou d'activités de services, le coefficient d'espaces verts n'est pas réglementé.

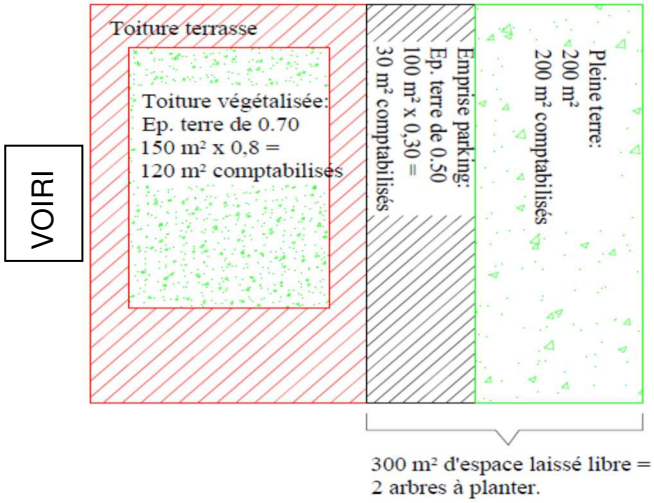
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'espaces verts n'est pas réglementé.

13.2 Coefficients de pondération :

- Espaces verts de pleine terre : coefficient : 1
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure à 0,60 m : coefficient : 0,80
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,30 m et inférieure ou égale à 0,60 m : coefficient : 0,30
- Toitures végétalisées ou espaces verts sur dalle d'une profondeur inférieure à 0,30 m; murs végétalisés: coefficient : 0,10

Les espaces se trouvant entre la façade de la construction et le domaine public routier, à l'exception des accès automobiles, sont traités en pleine terre et plantés d'arbustes ou de haies vives.

EXEMPLE 1 :



EXEMPLE 2 :

Pour un terrain de 3000 m², il sera exigé 900 m² d'espaces verts, dont, au minimum, 450 m² de pleine terre.

Les 900 m² pourront être obtenus en créant 450 m² de pleine terre, une toiture végétalisée de 0,70 m d'épaisseur de terre sur 400 m² (soit 400 m² X 0,8 = 320 m²) et en plantant une surface de 450 m² au-dessus du parking sur 0,40 m d'épaisseur (450 m² X 0,3 = 135 m²).

	Surface réelle	**Surface pondérée**
Pleine terre (coeff. 1)	450 m²	450 m²
Toiture végétalisée ép. 0,70 m (coeff. 0,8)	400 m²	320 m²
Dalle plantée ép. 0,40 m (coeff. 0,3)	450 m²	135 m²
Espaces verts exigés 900 m²		**905 m²**

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone N

PREAMBULE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION)

La zone N regroupe les espaces naturels et forestiers à protéger en raison de leur caractère d'espace naturel ou en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle englobe la forêt de Verrières, Le Parc de la Vallée aux Loups, la coulée verte, et une partie du CREPS.

**Dans le PLU, l'article 14 concernant le coefficient d'occupation du sol (COS) n'est pas règlementé. Toutefois, la densité des constructions est encadrée par l'intermédiaire de la réglementation des articles 6, 7, 9 et 10 qui permettent de définir des gabarits pour l'implantation des constructions.*

ARTICLE N.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la réfection et le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site et de ne présenter aucun risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel ;
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Les installations et constructions liées aux infrastructures et réseaux divers.
- Les constructions à usage d'une exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions directement liées et nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées ci-dessus, et notamment le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire sur le site, pour assurer la surveillance, la direction et le gardiennage.
- L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à destination de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer un traitement paysager de l'unité foncière
- Dans les secteurs paysagers identifiés sur les documents graphiques, les constructions en lien avec la mise en valeur paysagère ou touristique du site à condition de ne pas dépasser 5% de l'emprise de la surface protégée.

ARTICLE N.3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

3.3. Toute voie nouvelle se terminant en impasse doit être aménagée à son extrémité, de telle manière que les véhicules privés et ceux des services publics, tels que véhicules incendie ou véhicules de collecte des déchets, puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE N.4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction et installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 Assainissement

Le règlement du service d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre est applicable pour toute demande de branchement au réseau d'assainissement tant pour les eaux pluviales que pour les eaux usées. Il est joint en annexe des documents du PLU.
A l'intérieur d'une même propriété les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

4.2.1 Eaux usées

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire et devra faire l'objet d'une demande spécifique auprès de la C.A.H.B.

4.2.2 Eaux pluviales

Le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération des Hauts de Bièvre incite fortement les propriétaires à retenir au maximum les eaux de pluie sur leur unité foncière (cf Annexes du PLU).
Le débit maximum de rejet des eaux pluviales au réseau public est fixé par le Schéma Départemental d'Assainissement des Hauts de Seine.

4.3. Electricité

Les installations nouvelles et branchements seront réalisés en souterrain.

Les réseaux doivent être réalisés par câbles et enterrés.
La possibilité de raccordement ~~au téléphone~~ de chaque lot et à l'éclairage public doit être prévue.

4.4. Gestion du stockage des déchets

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants.

ARTICLE N.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

6.1. Dispositions générales

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait de 4 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou en limite des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE N.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de façade aux limites séparatives, devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au terrain naturel, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE N.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE N.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions, ne pourra excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

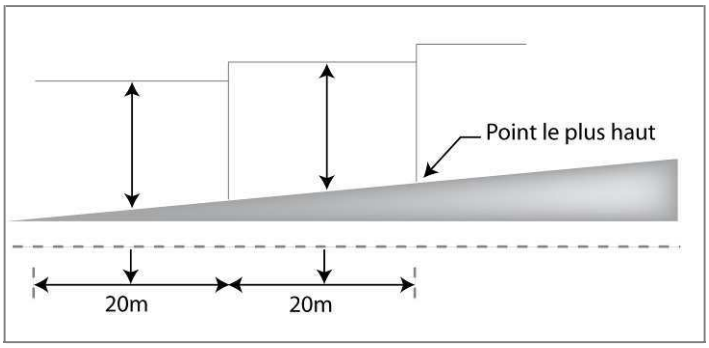
ARTICLE N.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dispositions générales

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m

10.2. Dispositions particulières

Lorsque le sol ou la voie est en pente de plus de 10%, les façades des constructions sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections de 20m dans le sens de la pente. La cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elle.



Les dispositions du 10.1. ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

10.3. Constructions existantes :

Lorsqu'une construction existante à la date d'approbation du PLU ne respecte pas les dispositions fixées aux 10.1 et 10.2, les travaux de rénovation, réhabilitation et extension sont autorisés à condition que les hauteurs au faîtage et à l'acrotère de la construction après travaux ne dépassent pas les hauteurs de la construction à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Aspect extérieur

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

- présenter une simplicité de volume et une unité de ton, afin de réduire son impact volumétrique dans le paysage ;
- utiliser des matériaux aux teintes plutôt sombres pour ne pas se détacher ou apparaître comme un objet isolé contrastant dans son environnement ;
- minimiser les effets de brillance et les surfaces réfléchissantes en optant pour des toitures en matériaux plutôt sombres et mats ;
- opter pour des couleurs identiques ou de mêmes tonalités pour les accessoires et les éléments des façades (gouttières, chêneaux, bande de rives, portes, fenêtres, etc.).

L'utilisation du bois doit être privilégiée.

11.2. Toitures

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

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

ARTICLE N.12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales :

Les parcs de stationnement publics ou privés doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9m^3 de terre et l'équivalent d'une place de stationnement en superficie.

Il est rappelé qu'en cas de présence d'un arbre remarquable figurant sur le plan du patrimoine, il est renvoyé au guide de gestion de l'arbre du Département des Hauts de Seine.

13.2. Coefficient d'espaces verts :

Au moins 80% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts de pleine terre.

ARTICLE N.14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle*.

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

L'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme perme t, dans le cadre du PLU, « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 1 à 5, certains éléments bâtis remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières.

Les éléments de patrimoine bâti remarquables à préserver sont représentés sur le document graphique par un point rouge et sont repris individuellement dans les fiches ci-après avec des prescriptions particulières à chacun.

Les éléments bâtis repérés au titre du patrimoine d'intérêt local (en application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme) sur les documents graphiques, sont soumis aux règles suivantes :

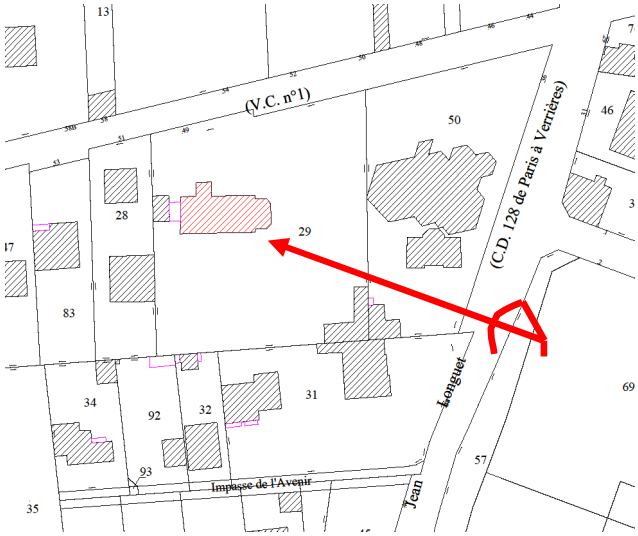
- tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- la démolition des éléments de patrimoine repérés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable

Identification	Aspect	Prescriptions
N°1.Borne royale Avenue de la Division Leclerc		Préserver l'intégrité de l'ensemble
N°2.Fontaine Sainte Marie Carrefour Rue du Docteur Le Savoureux, Rue des Prés Hauts et Avenue Salengro		Préserver l'intégrité de l'ensemble

Identification	Aspect	Prescriptions
N°3.Lavoir à impluvium Rue du Lavoir		Préserver le caractère pittoresque du lieu et interdire sa démolition
N°4.Ecole Jean Jaurès 444 avenue de la Division Leclerc		Conserver la qualité architecturale du bâtiment Respecter les matériaux, les percements, les couleurs originels et les gabarits pour tous travaux de rénovation éventuels
N°5.Bibliothèque Jean Moulin 94 Rue Jean Longuet		Conserver la qualité architecturale du bâtiment Respecter les matériaux, les percements, les couleurs originels et les gabarits pour tous travaux de rénovation éventuels
N°6.Bureau Information Jeunesse 59 Rue Jean Longuet		Préserver le caractère pittoresque du bâtiment, conserver les matériaux et les percements d'origine pour tous travaux de rénovation éventuels

N°7. 49 AVENUE JEAN JAURES, VILLA

Localisation



Description, historique, intérêts et enjeux

Cette magnifique demeure répond à la maison de Sully Prudhomme située en face, au 60. Elle est probablement contemporaine de cette dernière, construite en 1864 (livre *Châtenay Malabry*, *histoires et paysages*).
L'aile principale est identique à la maison de Sully Prudhomme ; elle s'enrichit ici d'une aile plus basse, et d'une troisième en façon de véranda semi octogonale.
La façade Sud, ornée s'une plante grimpante luxuriante, est visible depuis la rue jean Longuet au travers d'une unité foncière.

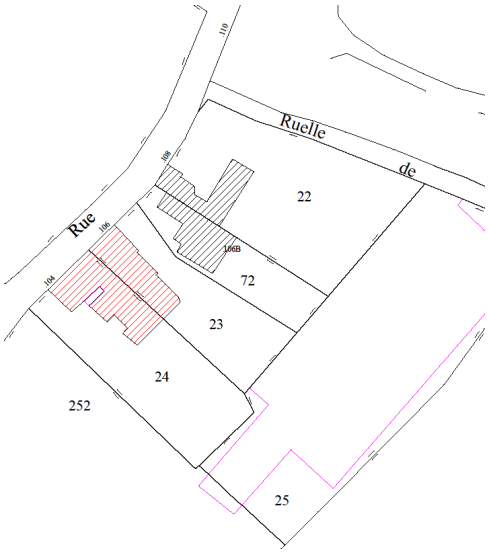
Prescriptions architecturales et paysagères

Respecter les matériaux, les couleurs et les gabarits pour tous travaux de rénovation, et préserver la visibilité depuis la rue Jean Longuet.
Interdiction de démolition.
Extension interdite
Pour l'unité foncière 36 rue Jean Longuet, pour tous travaux d'extension, laisser la vue sur la maison. .

N°8. 104-106 RUE DE CHATEAUBRIAND

MAISON DE LA TOUCHE - ARBORETUM

Localisation



Superficie terrains :
809 m² et 554 m²

Description, historique, intérêts et enjeux

Il s'agit de plusieurs corps de bâtiments.

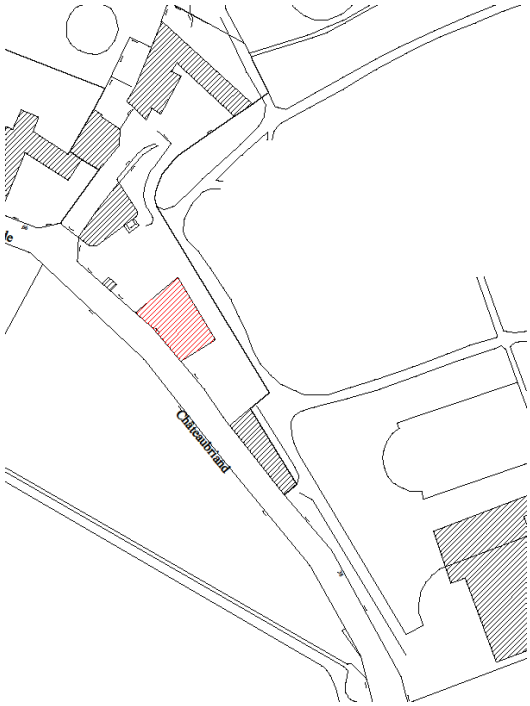
Prescriptions architecturales et paysagères

Respecter les matériaux, les couleurs et les gabarits pour tous travaux de rénovation éventuels.
Interdiction de démolition.
Interdiction d'extension

N°9. 62 RUE DE CHATEAUBRIAND

MAISON CROUX – ARBORETUM – ZONE ND DU POS

Localisation



Description, historique, intérêts et enjeux

Très belle maison de maître, cette maison est indissociable de l'arboretum, en effet le plan d'eau est dessiné de manière à servir de perspective depuis la maison.

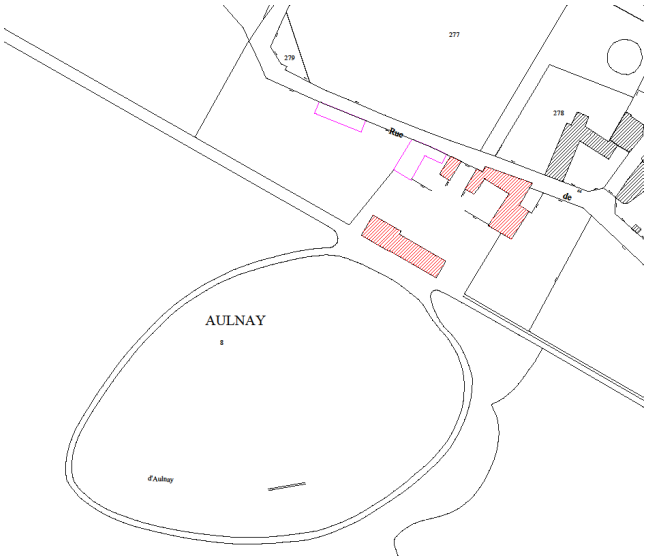
Prescriptions architecturales et paysagères

Respecter les matériaux, les couleurs et les gabarits pour tous travaux de rénovation éventuels.
Interdiction d'extension.
Interdiction de démolition.

N°10. 69 RUE DE CHATEAUBRIAND

PROPRIETE THEVENIN – PARC DE LA VALLEE AUX LOUPS

Localisation



Description, historique, intérêts et enjeux

Il s'agit d'un ensemble cohérent, composé d'un bâtiment principal (historiquement, probablement la maison du propriétaire) et de bâtiments annexes (probablement des anciennes écuries ou logements de domestiques, ou ateliers…), articulés autour d'une cour. Le parc « Aulnay », compris dans le parc de la Vallée aux Loups, est situé derrière cette propriété et devait y appartenir.

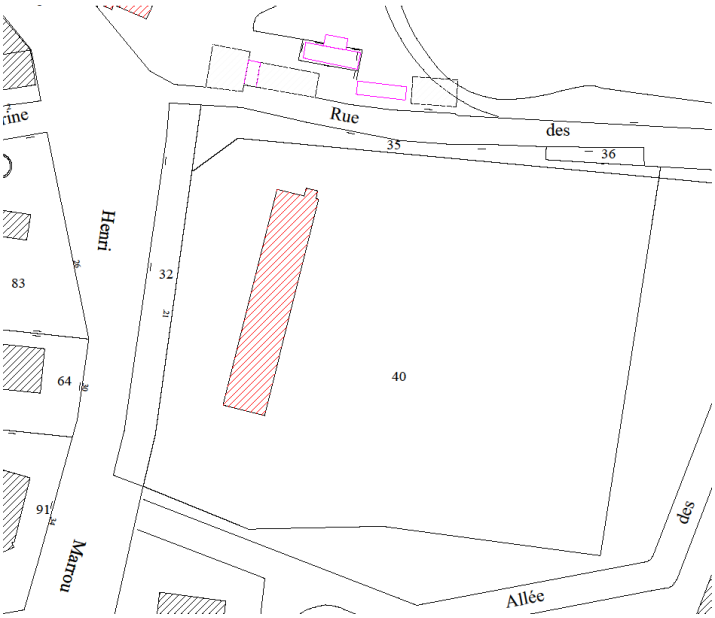
Prescriptions architecturales et paysagères

Respecter les matériaux, les couleurs et les gabarits pour tous travaux de rénovation éventuels.
Interdiction d'extension.
Interdiction de démolition.

N°11. 21 RUE HENRI MARROU

LA FAULOTTE

Localisation



Superficie terrain : 7114 m²

Description, historique, intérêts et enjeux

Il s'agit d'un grand bâtiment, de facture classique, qui présente une façade très équilibrée sur la rue.

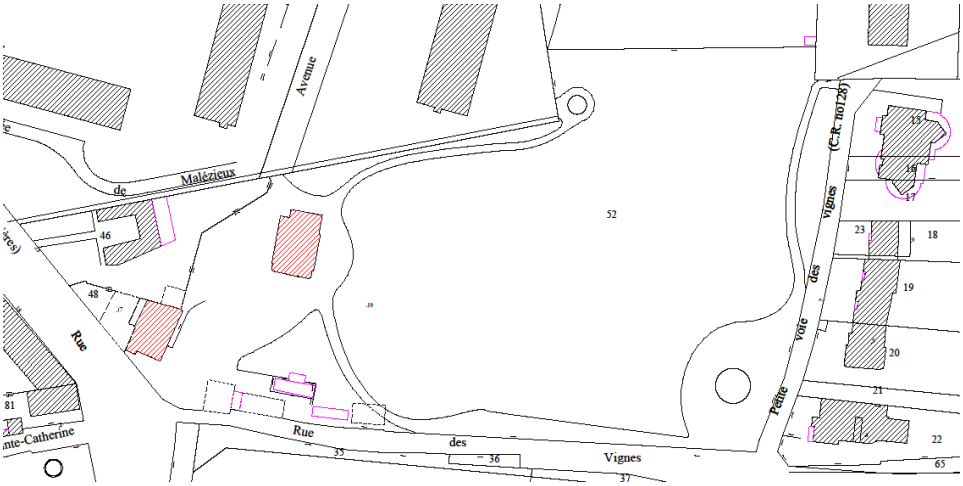
Prescriptions architecturales et paysagères

Respecter les matériaux, les couleurs et les gabarits pour tous travaux de rénovation éventuels.
Interdiction d'extension.
Interdiction de démolition.

N°12. 19 RUE HENRI MARROU

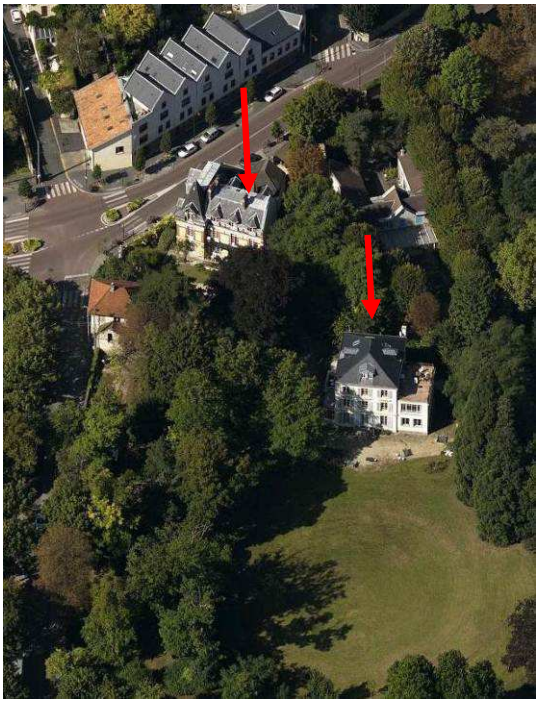
LES MURS BLANCS – MAISON D'EMMANUEL MOUNIER

Localisation



Superficie du terrain : 15780 m²

Description, historique, intérêts et enjeux



Ces deux maisons bourgeoises sont de styles différents, l'une de style classique, l'autre de style néogothique.
Une seule est visible depuis l'espace public.
Les deux maisons appartiennent à la même propriété, dotée d'un parc de belles dimensions.
Il s'agit de l'ancienne demeure du philosophe Emmanuel MOUNIER.

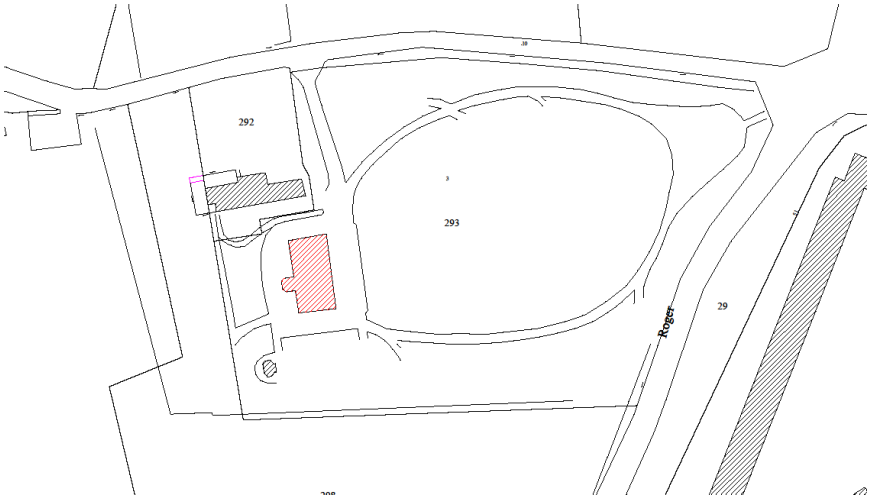
Prescriptions architecturales et paysagères

Respecter les matériaux, les couleurs et les gabarits pour tous travaux de rénovation éventuels.
Interdiction de démolition et d'extension.
Protéger le parc.

N°13. 19 RUE EUGENE SINET

LES GLYCINES – PARC DE LA VALLEE AUX LOUPS – ZONE ND AU POS

Localisation



Superficie du terrain : 12800 m²

Description, historique, intérêts et enjeux

Cette maison de maître est de style classique ou XIXe siècle, avec un toit ardoise et zinc.
Elle est associée à un jardin de grande taille, entouré d'un tissu urbain assez dense ou de parkings.

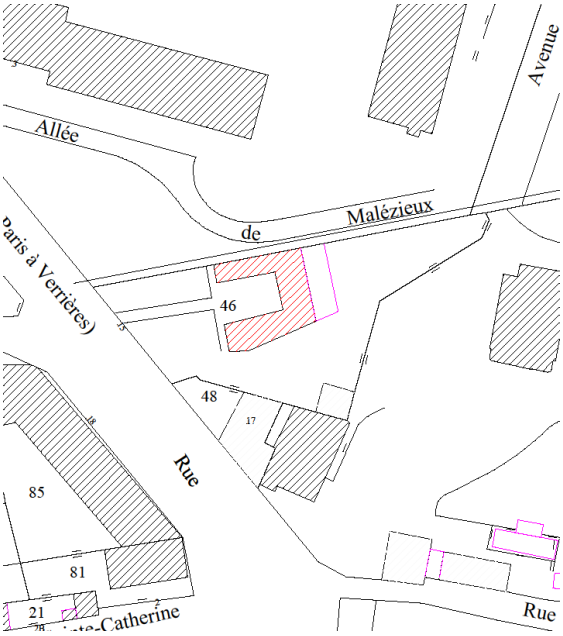
Prescriptions architecturales et paysagères

Respecter les matériaux, les couleurs et les gabarits pour tous travaux de rénovation éventuels.
Interdiction de démolition et d'extension
Protéger le parc.

N°14. 15 RUE HENRI MARROU

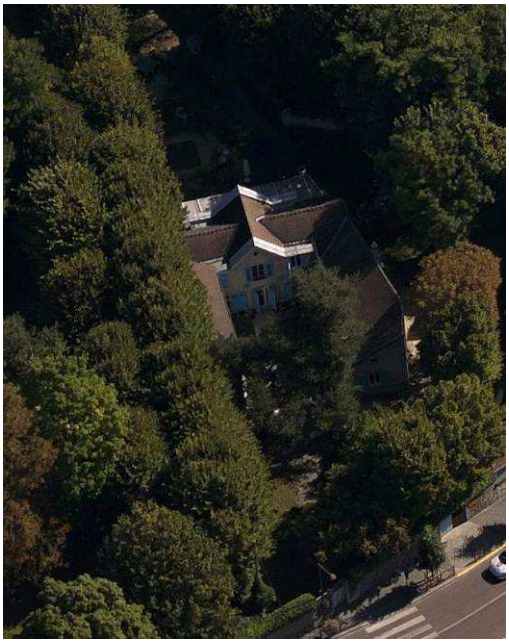
CRECHE LES ECUREUILS – MAISON D'EUGENE SUE

Localisation



Superficie du terrain : 1202 m²

Description, historique, intérêts et enjeux



Il s'agit d'un bâtiment de grande taille, composé de plusieurs ailes disposées en U, ce qui renforce la symétrie et conduit le regard vers le fronton triangulaire.

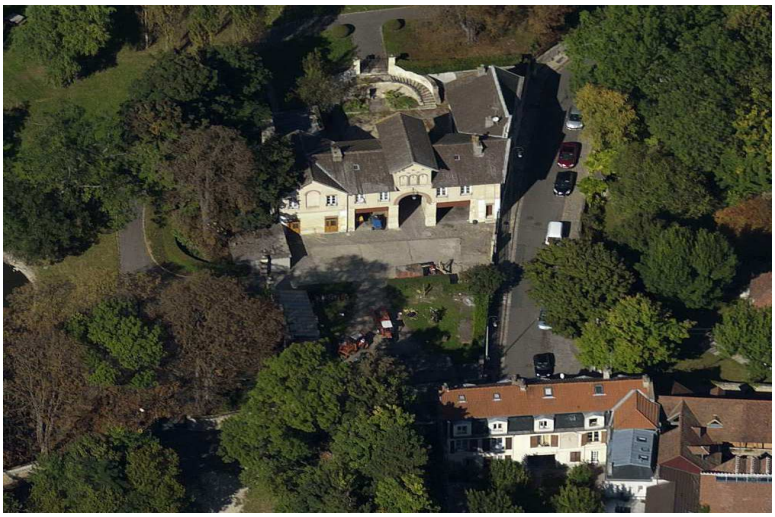
Prescriptions architecturales et paysagères

Respecter les matériaux, les couleurs et les gabarits pour tous travaux de rénovation éventuels.
Interdiction de démolition.
Extension interdite en façade sur rue.

N°15 . RUE VOLTAIRE

« PIGEONNIER » DU CREPS

Description, historique, intérêts et enjeu



Il s'agit d'un bâtiment de forme originale dont le rez-de-chaussée est essentiellement à usage de remisage de matériel

Prescriptions architecturales et paysagères

Respecter les matériaux, les couleurs et les gabarits pour tous travaux de rénovation éventuels. Interdiction d'extension
Interdiction de démolition

LISTE DES JARDINS FAMILIAUX PAR ADRESSE

1 – Avenue des Frères Montgolfier, derrière le n°6

2 – Rue Edouard Vaillant, au droit des n° 2 à 18

3 – Rue Pierre Renaudel, devant les n°2 à 18

4 – Rue Edouard Vaillant, au droit des n° 19 à 29

5 – Rue Lucien Herr, à l'angle du square des Américains

6 – Rue Emile Durkheim, au droit des n° 5 à 29

7 – Rue Eugène Varlin, au droit des n° 3 à 15

8 – Rue Marie Bonnevial, au droit des n° 17 à 25

9 – Rue Henri Barbusse, au droit des n° 31 à 41