

4 – Règlement

4a - Règlement littéral

PLU révisé approuvé par délibération du 27 septembre 2016

Modification n° 1 approuvée par délibération du 29 janvier 2019

Mise à jour n° 1 constatée par arrêté du 12 mars 2020

Modification n°2 : approuvée par délibération du 7 décembre 2021

Mise à jour n° 2 constatée par arrêté du 10 janvier 2022

Bagneux


Vallée Sud
Grand Paris



BAGNEUX

Plan Local d'Urbanisme

Mairie de
Bagneux

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	5
ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	5
ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DU SOL	7
TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	10
1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	11
2 – DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L’APPLICATION DES REGLES	16
3 – RECONSTRUCTION A L’IDENTIQUE	25
4 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D’APPROBATION DU PLU	25
5 – CAS PARTICULIER DES DEMOLITIONS ET DES CLOTURES	25
ARTICLE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT	27
ARTICLE 11 : L’ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L’AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....	29
ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT.....	31
ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	33
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	35
Zone UA.....	36
Zone UBIO	52
Zone UC.....	63
Zone UE	77
Zone UH	93
Zone UM.....	101
Zone UN.....	118
Zone UR.....	134

Zone UT	147
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI ET URBAIN	161
PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX SEQUENCES URBAINES	162
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES AUX CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES	169
PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES.....	170
PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES AUX PARTIES D'EDIFICES, MURS DE CLÔTURES ET PORTAILS.....	181
PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX PARTIES D'EDIFICES, MURS DE CLÔTURES ET PORTAILS.....	182
LISTE DES ARBRES REMARQUABLES AUXQUELS S'APPLIQUENT DES PRESCRIPTIONS FORMULEES DANS CHACUNE DES ZONES.....	184
TITRE V : ANNEXES AU REGLEMENT	188

Titre I : Dispositions générales



ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Bagneux.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire de Bagneux est divisé en huit zones urbaines :

- **Zone UA** : correspondant aux espaces mixtes de la commune localisés le long des axes structurants du territoire :
 - **UAa** : Situé sur la frange nord-est du territoire communal (ZAC Ecoquartier Victor Hugo), le long de la RD 920, il s'agit d'un secteur dont la vocation est mixte, en favorisant le développement économique ;
 - **UAb** : Secteur se déployant sur la partie centrale et sud de l'Avenue Aristide Briand, ainsi que ses abords à proximité du RER. Il est à vocation mixte habitat / activités ;
- **Zone UBIO** : correspondant aux espaces verts ou espaces à forte qualité paysagère présents dans le tissu urbain et aux cimetières :
 - **UBIOp** : Secteur correspondant aux espaces verts susceptibles d'accueillir des projets d'intérêt général ou d'habitat notamment participatif à forte qualité environnementale et paysagère.
- **Zone UC** : correspondant à un tissu à dominante d'habitat collectif ponctué de commerces, d'activités et d'équipements.

La zone UC comprend un secteur UCagmm correspondant au secteur « Abbé Grégoire Mirabeau Montesquieu », « secteur à requalifier structurellement » de l'OAP des Bas Longchamps.
- **Zone UE** : correspondant aux espaces mixtes de la commune qui accueillent de manière préférentielle des activités économiques :
 - **UEa** : Secteur correspondant aux emprises ferroviaires situées en limite des communes de Chatillon et de Montrouge ainsi qu'à la zone d'activités Garlande,
 - **UEb** : Secteur correspondant à la Zone Industrielle à proximité du chemin latéral comportant des activités économiques et de l'habitat. Ce secteur est voué à une diversification fonctionnelle.
- **Zone UH** : correspondant au centre historique de la commune. Elle présente une grande diversité fonctionnelle par les différentes fonctions qu'elle accueille ainsi qu'une dimension patrimoniale affirmée
- **Zone UM** : correspondant au site des Mathurins en cours de renouvellement. Secteur mixte associant activités à dominante tertiaire, habitat diversifié, équipements, espaces verts :



- **UMa** : Secteur accueillant des signaux architecturaux forts.
- **Zone UN** : correspondant à la centralité du quartier nord de la ville en cours de renouvellement urbain :
 - **UNvh** : Secteur à vocation principale d'habitat, situé entre l'avenue Victor Hugo et le secteur de l'avenue Aristide Briand ;
 - **UNg** : Secteur de l'îlot gare à proximité immédiate des deux métros ;
 - **UNp** : Secteur de la pierre plate élargi, concerné par le projet de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU 2, ainsi que le secteur situé au dessus de la future station de métro Verdun Sud ;
 - **UNpp** : Secteur Pierre Plate, correspondant au secteur opérationnel du PRUS.
- **Zone UR** : correspondant à un tissu qui se caractérise par sa dominante d'habitat de type pavillonnaire. Essentiellement résidentiels, ces quartiers peuvent néanmoins accueillir quelques équipements, commerces, activités, etc. de proximité.
- **Zone UT** : correspond à un tissu urbain mixte qui opère une transition entre les différents tissus environnants.

La zone UT comprend un secteur UTa correspondant au projet urbain Croizat-Fortin-Blanchard.

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives à :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-V du Code de l'urbanisme ;
- Des axes où doivent être préservée ou développée la diversité commerciale, soumis à l'article L.123-1-5-II-5° ;
- Des espaces boisés classés à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme ;
- Des linéaires végétalisés à protéger ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des arbres remarquables à protéger, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des friches écologiques à sauvegarder, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des espaces non bâtis en cœur d'îlots ou linéaires nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des mares à protéger ou à mettre en valeur, soumises aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;

- Des séquences remarquables à protéger ou à mettre en valeur en raison de leur valeur patrimoniale, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des constructions patrimoniales à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Des parties d'édifices et murs de clôtures à protéger ou à mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme ;
- Les axes où doivent être préservée ou développée la diversité commerciale, soumis aux dispositions de l'article L123-1-5-II 5° du Code de l'urbanisme ;
- Des dispositions règlementaires particulières, nécessitant une représentation graphique (périmètres de hauteur spécifique, marges de reculement, ...).

ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme :

Le territoire de la commune de Bagneux est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe, du présent Plan Local d'Urbanisme :

- Les périmètres de ZAC en cours ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L.211-1 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption commercial défini à l'article L.214-1 du Code de l'urbanisme ;
- Les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir ;
- La délibération soumettant les clôtures à déclaration préalable et instaurant le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal ;
- La délibération relative à la taxe d'aménagement majorée (secteur SANOFI) ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

Documents annexés au PLU en application de l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme :



Sont annexés au présent PLU les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur toute ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du PLU :

- Les servitudes d'utilités publique citées aux articles L.126-1 et R.126-1 du Code de l'urbanisme concernant le territoire communal ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L.571-9 et L.571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- L'arrêté préfectoral du 7 août 1985 valant PPR au titre de l'ancien article R 111-3, relatif aux risques de mouvement de terrain (zones d'anciennes carrières).

Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- Article R.111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- Article R.111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui 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 sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Modification n°2 - Dossier d'enquête

Règlementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L.531-1 du Code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat.
- l'article L.531-14 du Code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites.

Titre II : Dispositions communes à toutes les zones



1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Rappel : En l'application du IV de l'article 12 du décret n° 2015-1753 datant du 28 décembre 2015, les dispositions des articles R.123-1 à R123-14 du code de l'urbanisme (définissant le contenu de PLU) dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux PLU dont la révision a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016, ce qui est le cas du présent projet.

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. Habitation ;
2. Hébergement hôtelier ;
3. Bureaux ;
4. Commerce ;
5. Artisanat ;
6. Industrie ;
7. Exploitation agricole ou forestière ;
8. Entrepôts ;
9. Services publics ou d'intérêt collectif (Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif, CINASPIC).

La liste des destinations et des sous-destinations ci-dessous est indicative exhaustive.

Destinations (article R.123-9 du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des sous-destinations concernées
Habitation	<p>Cette destination comprend tous les logements, y compris les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées et aux handicapés.</p> <p>L'habitation affectée au logement social comprend les logements définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, incluant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.</p>
Hébergement hôtelier	<p>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, etc.</p> <p>Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les</p>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des sous-destinations concernées
	résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.
Bureaux	<p>Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercés des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement.</p> <p>C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage. <p>Ne sont pas considérés comme bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les locaux affectés à l'enseignement, ou à caractère culturel, sanitaire et social ;
Commerces	<p>Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat).</p> <p>Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.</p> <p>La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p>Commerce alimentaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. <p>Commerce non alimentaire :</p>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des sous-destinations concernées
Commerces	<ul style="list-style-type: none"> • 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, optique. <p>Activités de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> • agences immobilières, bancaires, intérimaire • agences d'assurance, • bureau de vente, • agences de voyage, • auto-école, • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.).
Artisanat	<p>Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercés des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place.</p> <p>Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface totale.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; • cordonnerie ; • photographie ; • reprographie, imprimerie, photocopie ; • menuiserie ; • optique ; • serrurerie ; • pressing, retouches, repassage ; • toilettage ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des sous-destinations concernées
	<ul style="list-style-type: none"> • toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Industrie	<p>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. Les nouveaux lieux de fabrication tel que les laboratoires de fabrication, « Fab lab, » sont considérés comme industrie.</p>
Exploitation agricole ou forestière	<p>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.</p> <p>L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.</p>
Entrepôts	<p>Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure.</p> <p>Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.</p> <p>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.</p>
Services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)	<p>Ils 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.</p> <p>Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, ouvriers ou partagés, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile ainsi que les aménagements et installations liés aux transports publics constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.</p>

Destinations (article R.123-9 du Code de l'urbanisme)	Liste non exhaustive des sous-destinations concernées

M... enquête



2 – DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

Accès

L'accès correspond à l'espace existant ou à créer donnant sur la voirie desservant le terrain, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Affouillement et 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, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution, d'un permis de construire.

Alignement

Il correspond à la limite entre le domaine privé et le domaine public actuel ou futur. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de « l'alignement actuel ». Lorsqu'il est prévu un élargissement ou une création de voie, il s'agit de « l'alignement futur ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions d'une surface de plancher inférieure à 15m² et d'une hauteur au faîtage au plus égale à 2,60 mètres implantées indépendamment de la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectée à l'usage d'habitation ;
- être affectée à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères, local technique... ;
- ne pas être contiguë à une construction principale

Un bâtiment, répondant aux normes de hauteur et de surface de plancher édictées ci-dessus, qui est relié à la construction principale par un simple auvent ou un porche est considéré comme une annexe.

Attique

Étage supérieur d'un édifice. Ce niveau est, le plus souvent, disposé en retrait du reste de la façade.

Bâtiments contigus

Sont considérées comme bâtiments contigus, plusieurs constructions érigées sur une même unité foncière et attenantes les unes aux autres. Un simple auvent ou dispositif assimilé (porche, etc.) ne peut être considéré comme une liaison. Des bâtiments accolés sont considérés comme contigus.

Coefficient de biotope

Dans les zones urbaines, le règlement peut imposer de conserver une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, pondérées en fonction de leur nature afin de contribuer au maintien de la biodiversité et d'optimiser la gestion des eaux pluviales. Le coefficient de pondération est intitulé « coefficient de biotope ».

Construction principale (ou bâtiment principal)

Par opposition aux annexes, il s'agit de la construction ou du bâtiment qui présente le volume principal et abrite la destination majoritaire (habitat, commerce, bureau, industrie...).

Consommation conventionnelle d'énergie primaire (CEP)

La performance énergétique d'un bâtiment est caractérisée par le coefficient de consommation d'énergie primaire (CEP) incluant les consommations pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire (ECS), la ventilation et les auxiliaires, la climatisation et l'éclairage. Il est exprimé en kWh_{ep}/m²/an (kilowatt-heure d'énergie primaire par m² et par an).

L'énergie primaire mesure le prélèvement sur la ressource naturelle (c'est à dire l'environnement), que l'on effectue pour produire de l'énergie finale (celle que l'on utilise). Entre les deux, il y a un ensemble de transformations pour convertir l'énergie d'une forme à une autre avec un coefficient de transformation. Ce coefficient de transformation en énergie primaire est de 2,58 pour l'électricité, et de 1,00 pour le fuel, le gaz et le bois.

Egout du toit

L'égout d'un toit ou d'un pan de toiture est constitué d'une ou plusieurs lignes où se déverse le ruissèlement des précipitations. Il délimite la partie supérieure de la façade de la construction. Cette notion est entendue au-dessus du complexe d'étanchéité.

Emprise au sol

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol correspond à la projection sur le sol du ou des constructions. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable ; terrasses de plus de 0,60 mètres par rapport au sol, piscines.

Emprises publiques

De propriété publique, les emprises publiques existantes ou à créer sont constituées par les espaces viaires (les rues, les places, etc.), ferroviaires, les squares, les jardins et parcs lorsqu'ils sont ouverts en permanence ainsi que les jardins familiaux, ouvriers, partagés.



Cette définition s'applique sous réserve de l'accord des propriétaires autres que la commune.

Modification n°2 – Dossier d'enquête



Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés 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 est considéré comme étant en pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou à réaliser dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Il n'en est pas de même pour les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux. Les espaces de pleine terre ne peuvent être couverts ou surplombés et doivent permettre à la végétation de pouvoir pousser spontanément.

Espace vert complémentaire

Dans le présent règlement, les espaces verts complémentaires correspondent aux espaces semi-naturels dont l'aménagement ou le maintien est imposé sur chaque unité foncière dans certaines zones en complément des espaces verts de pleine terre. Ils peuvent prendre des formes diverses répondant aux critères de la nature en ville. Un coefficient de biotope leur est attribué, pondéré en fonction de l'intérêt écologique et hydraulique.

Essences locales

Les essences locales correspondent aux plantations d'espèces végétales indigènes adaptées au contexte géographique et climatique régional et qui présentent donc un intérêt écologique.

Extension

Est considérée comme extension toute construction accolée et réalisée en continuité de la construction principale existante sur le terrain.

Façade - pignon

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel ou fini. Un mur-pignon est une façade.

Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.

Hauteur maximale

La hauteur maximale autorisée des constructions est, sauf disposition particulière figurant au règlement de zone, une hauteur absolue et se mesure à partir du terrain naturel (sol existant avant travaux) jusqu'à l'égout du toit puis jusqu'au point le plus haut de la construction (au faitage ou à l'acrotère). Elle se mesure en tout point à la verticale de ce dernier.

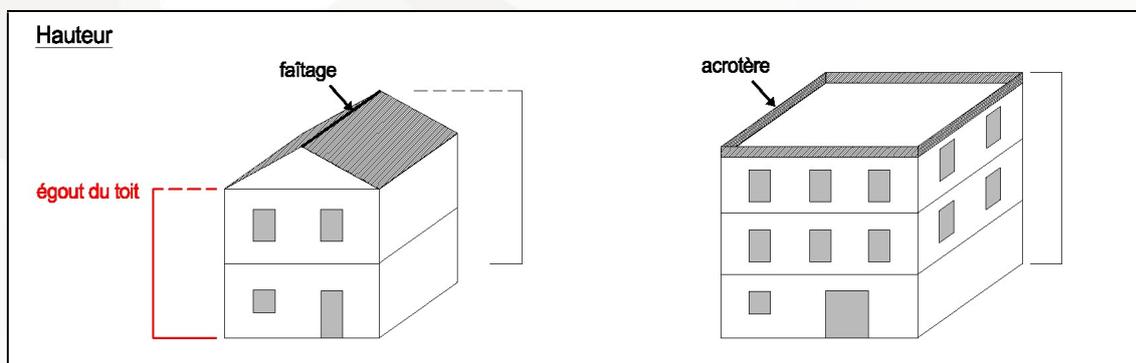


Les garde-corps maçonnés ne peuvent pas dépasser une hauteur de 0,5 mètres.

Ne sont pas comptés dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, locaux techniques, antennes, etc.

$H=L$ ou $L=H$

Principe de prospect inscrit dans le présent règlement, H représente la hauteur considérée sur un point particulier et L la largeur séparant ce point de la limite séparative au plus défavorable. Le prospect est donc au minimum d'une largeur égale à la hauteur de la façade en chacun des points de la construction.



Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Les installations classées sont régies par la loi n° 76.663 du 19 Juillet 1976 et ses décrets subséquents.

Les dispositions de la loi s'appliquent aux :

- usines
- ateliers
- dépôts
- chantiers
- et de manière générale à toutes installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée.

Elles sont soumises :

1°) Soit à autorisation (A) si elles présentent de graves dangers ou inconvénients pour :

- la commodité du voisinage
- la sécurité
- la salubrité publique
- la protection de la nature et de l'environnement

- la conservation des sites et monuments.

2°) Soit à déclaration (D) si elles n'affectent pas les intérêts visés ci-dessus.

- En application de loi susvisée, les installations classées sont répertoriées dans les brochures n° 1 001 intitulées " Installations Classées pour la Protection de l'Environnement " et édictées par le Journal Officiel.
- Tome I Textes généraux, nomenclature
- Tome II Arrêtés Types
- Tome III 1ère partie et 2ème partie : arrêtés, circulaires et instructions.

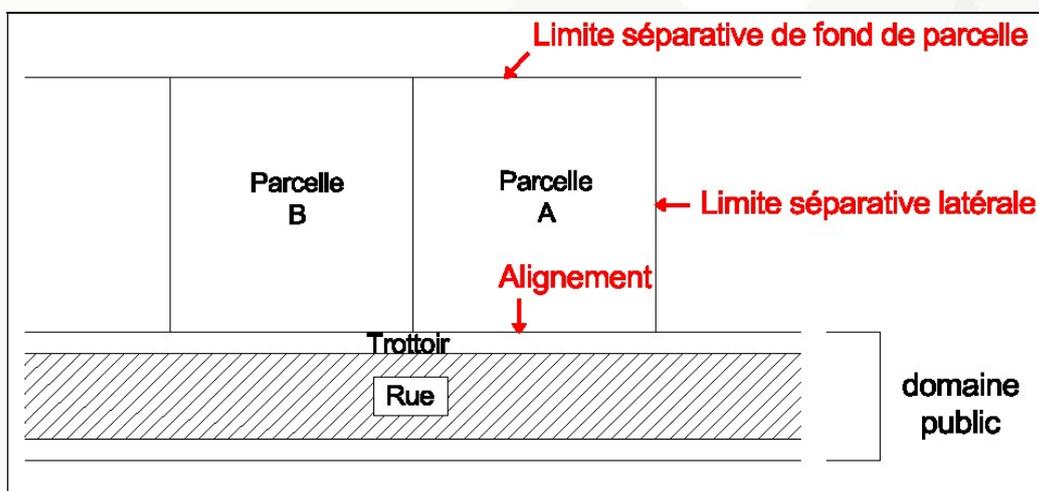
Jours de souffrance :

Les jours, appelés parfois jours de souffrance ou de tolérance, sont des ouvertures, des fenêtres destinées seulement à laisser passer la lumière et non l'air. Ils sont "à verre dormant", c'est à dire munis d'un verre fixé dans un châssis qui ne peut pas être ouvert.

Limites séparatives

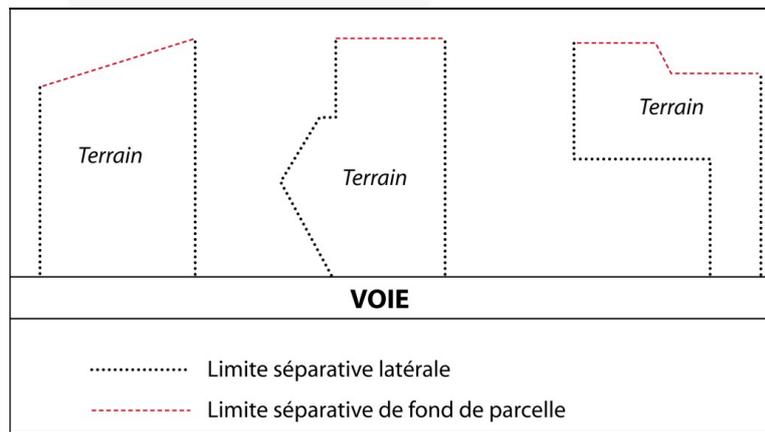
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière. Il existe trois types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les emprises publiques et les voies publiques ou privées ;
- les limites de fond de parcelle qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement ;
- les limites jointives de l'alignement, dites aussi limites d'alignement, séparant le domaine public des propriétés privées.



En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Matériaux biosourcés

Les matériaux biosourcés sont les matériaux issus de la biomasse d'origine végétale ou animale dont l'utilisation permet de limiter l'empreinte écologique de la construction, comme :

- isolants (laines de fibres végétales ou animales, de textile recyclé, ouate de cellulose, chènevotte, anas, bottes de paille, etc.),
- mortiers et bétons (béton de chanvre, de bois, de lin, etc.),
- panneaux (particules ou fibres végétales, paille compressée, etc.),
- matériaux composites plastiques (matrices, renforts, charges), par exemple

Mur végétalisé

Ecosystème vertical conçu pour recouvrir les façades d'une construction. Au sens du présent règlement, les murs végétaux sont considérés comme des espaces verts complémentaires.

Mutualisation (stationnement)

La mutualisation des places de stationnement consiste à limiter l'offre associée à un projet en fonction des possibilités d'accueil complémentaires de parcs de stationnement proches et/ou en fonction des complémentarités possibles sur des plages horaires ou journalières différentes.

Ainsi il peut être envisagé :

- soit à limiter l'offre privée associée à chaque projet immobilier en créant des parkings mutualisés qui répondent aux besoins complémentaires de plusieurs projets proches,
- soit à faire jouer la complémentarité d'usage entre des parkings publics et/ou privés existants pour éviter par exemple la construction d'un nouvel ouvrage.

La mutualisation peut donc être initiée dans le cadre d'opérations urbaines à venir (ZAC, etc.) ou envisagée dans le cas d'un tissu urbain déjà existant.

Ouverture



Une ouverture est une baie qui peut s'ouvrir et qui assure l'éclairage d'une pièce de la construction.

Saillie

Sauf disposition particulière figurant au règlement de zone, on appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher (SDP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies.

Les saillies peuvent être constitutives de surface de plancher à condition d'être implantées dans le terrain d'assiette du projet (par exemple dans la marge de retrait).

Serrurerie

Barreaudage métallique verticale ou horizontale, qui constitue un élément prégnant de la clôture.

Sol ou terrain naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

Surélévation

Extension verticale dans le prolongement des murs existants. Les surélévations sont acceptées dans les conditions du présent règlement et si les constructions existantes ont été régulièrement édifiées.

Surface de plancher (SDP)

Le calcul de la surface de plancher est défini à l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme.

La surface de plancher est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades. Les loggias, toitures-terrasses, balcons ne sont pas considérés comme étant des éléments clos et couverts, ils n'entrent donc pas dans le calcul de la surface de plancher. Sont notamment déduits de la surface de plancher :

- l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- les vides et trémies des escaliers et ascenseurs,
- les surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- les surfaces de plancher des combles non aménageables.

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 contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voie

Ce terme englobe toute voie, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation. Elle peut être le support de différents modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...).

Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes (caractérisés le plus souvent par une largeur de faible importance, un aménagement dédié à leur seul usage, un tracé et des emprises différenciées des espaces regroupant une circulation générale), ainsi que les servitudes de passage et les voies ferrées ne sont pas considérés comme des voies.

Modification n°2 –

enquête



Voirie

La voirie permet la desserte du terrain sur lequel est projetée une opération ou une construction. Elle est constituée par la chaussée (qui permet la circulation des véhicules et déplacements actifs) et ses accessoires (trottoirs, fossés, accotements...).

La voirie communale comprend les voies communales (qui font partie du domaine public) et les chemins ou sentiers ruraux qui font partie du domaine privé de la collectivité, mais font l'objet d'un usage public.

Zone non Altius Tollendi

Servitude qui interdit de bâtir au-delà d'une certaine hauteur fixée.

3 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément aux dispositions de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions détruites par une inondation.

4 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, régulièrement autorisées, qui ne respecteraient pas les règles du présent PLU, sont néanmoins autorisées, à condition que ces travaux n'aggravent pas le non-respect des règles du PLU :

- les extensions du bâti existant ;
- les surélévations, au maximum dans la limite des murs existants.

5 – CAS PARTICULIER DES DEMOLITIONS ET DES CLOTURES

Par délibération du 15 janvier 2008, le Conseil Municipal de Bagneux a soumis à permis les démolitions sur l'ensemble du territoire communal.

Par délibération du 14 octobre 2008, le Conseil Municipal de Bagneux a soumis à déclaration préalable à l'édification des clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

6 – OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

Plusieurs ouvrages du réseau public de transport d'électricité » se situent à proximité d'emplacements réservés.

Les liaisons suivantes se trouvent à proximité des emplacements réservés n°2, 101, 102, 103 et 104 figurants au document graphique :



- Ligne souterrains 63Kv N°2 Arcueil-Vanves (hors conduite)
- Ligne souterrains 63 kV n°1 Chevilly-Suisse (LES) (hors conduite)

Les différents travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés.

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

Alimentation en eau potable :

- 4.1 Le branchement sur le réseau d'eau existant ou à créer au droit du terrain est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Eaux usées :

- 4.2 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée, pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.
- 4.3 A l'intérieur d'une même propriété, les eaux usées doivent être recueillies séparément des eaux pluviales.
- 4.4 Le raccordement aux réseaux publics doit être conçu de manière à pouvoir être situé sur un point en limite entre la parcelle privée et le domaine public.

Eaux pluviales :

- 4.5 Les prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments doivent être respectées dans tous les cas. Cet arrêté s'applique à l'ensemble des bâtiments, qu'ils soient raccordés ou non à un réseau public de distribution d'eau potable.
- 4.6 Les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle si le sous-sol le permet, ou rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales.
- 4.7 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. Les eaux pluviales devront être infiltrées à la parcelle sans rejet au réseau public sauf impossibilité technique.
- 4.8 En cas de rejet partiel ou total des eaux pluviales dans le réseau public de collecte, les dispositifs réalisés doivent être tels qu'ils :
- Garantissent l'évacuation de ces eaux dans le réseau conformément au règlement d'assainissement ;
 - Assurent le respect des normes de rejet fixées par l'autorité compétente (2l/ha/s).
- 4.9 Le raccordement aux réseaux publics doit être conçu de manière à pouvoir être situé sur un point en limite entre la parcelle privée et le domaine public.
- 4.10 Dans les zones de carrières, l'infiltration des eaux pluviales est limitée.

Réseau de chaleur :



- 4.11 Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur collectif classé, les constructions neuves de plus de 150 m² de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées aux réseaux, sauf dérogation prévue par la réglementation en vigueur.

Modification n°2 – Dossier d'enquête



Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...) :

- 4.11 Sauf impossibilité technique, les lignes de télécommunication, de télédistribution et de distribution d'énergie électrique du réseau public devront être installées en souterrain.
- 4.12 Si la réalisation en souterrain de ces réseaux est possible sur le domaine public, les réseaux devront également être réalisés en souterrain sur le domaine privé.

ARTICLE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

TOITURES

Les toitures en pente doivent respecter une pente comprise entre 10% et 60%. Ne sont pas considérées comme des toitures en pente les toitures dont la pente est inférieure à 5%.

ELEMENTS BATIS ET ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

L'article L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'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 générales et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) du règlement, certains édifices ou séquences remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières figurant dans **le titre 4 du présent document**.

Le PLU fait donc apparaître séquences remarquables ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais d'inscriptions graphiques spécifiques, et les prescriptions écrites qui s'y rattachent dans **le titre 4 du présent document**.

L'ensemble des éléments repérés faisant l'objet de protection sont structurés de la manière suivante :

1/ Les séquences remarquables

Adaptation des dispositions aux typologies urbaines

Les séquences remarquables sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'un contour rose. Elles répondent aux codes « S suivi d'un numéro ». – Dossier

Modalités de protection

L'ensemble de ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques traitées sous forme de fiches rassemblées au titre 4 du règlement du PLU.

2/ Les constructions patrimoniales

Adaptation des dispositions aux typologies architecturale



Les constructions patrimoniales sont reportées sur le plan de zonage sous forme de pictogramme modélisé sous la forme d'une étoile, elles répondent aux codes « C suivi d'un numéro ».

Modalités de protection

L'ensemble de ces éléments font l'objet de prescriptions communes à toutes les constructions qui doivent être ajustées aux caractéristiques des bâtiments en question, en termes d'architecture et de composition (ouvertures, éléments de toiture, ordonnancement, ornements et décors, etc.), et à son vocabulaire architectural, mais aussi de prescriptions spécifiques traitées sous forme de fiches.

3/ Parties d'édifices et murs de clôtures.

Adaptation des dispositions aux typologies architecturale

Les parties d'édifices et murs de clôtures sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'un figuré linéaire violet, elles répondent aux codes « P suivi d'un numéro ».

Modalités de protection

L'ensemble de ces éléments font l'objet de prescriptions communes à toutes les constructions qui doivent être ajustées aux caractéristiques des éléments en question, en termes d'architecture et de composition (ouvertures, ornements et décors, etc.), et à son vocabulaire architectural, mais aussi de prescriptions spécifiques traitées sous forme de fiches.

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

Modalités d'application des normes de stationnement :

12.1 Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies et emprises publiques, de même que les véhicules nécessaires à toute activité économique ou logistique, y compris en livraison ou manutention.

Les entrées et sorties de parking s'effectuent, dans la mesure du possible, sur une voie secondaire. Les emplacements de livraison des nouveaux établissements et commerces de plus de 1 000m² doivent être positionnés au droit des principaux secteurs commerciaux, en lien avec les services de la ville, si les emplacements sont prévus sur l'espace public.

12.2 En cas d'impossibilité de réaliser les places les places de stationnement exigées par le présent article sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations soit :

- En acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé dans un rayon de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;
- En obtenant une concession à long terme dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération.

Modification n°2 – Dé

- 12.3 Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux-roues motorisés :
- Toute construction neuve ;
 - Tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - Toute reconstruction après démolition.
- 12.4 Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement vélos :
- Toute construction neuve ;
 - Tout aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - Les changements de destination de plus de 100m² de surface de plancher ;
 - Toute reconstruction après démolition.
- 12.5 Les règles applicables aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.6 En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction, le nombre de place de stationnement exigé résulte de la différence entre les places requises pour la destination existante et celles exigées pour la destination projetée.
- 12.7 En cas de division d'une construction en plusieurs logements, le nombre de place de stationnement à réaliser correspond aux places nécessaires pour les logements créés par la division, sans tenir compte des places de stationnement existantes.

Dimensions minimales des places et obligation de couverture :

- 12.8 Pour le stationnement automobile, chaque emplacement d'une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :
- Longueur : 5 mètres ;
 - Largeur : 2,50 mètres ;
 - Dégagement : 5,00 mètres.

A partir de 4 places, 50 % des places doivent être couvertes (abritées).

Rampes d'accès :

- 12.9 Les rampes d'accès doivent respecter les largeurs minimales suivantes :
- Sens unique : 3 mètres ;
 - Double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,50 mètres avec un système de feux ;
 - Double sens desservant plus de 30 voitures : 5,00 mètres.

Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur rayon de courbure intérieur ne peut être inférieur à 5,00 mètres. Le rayon extérieur doit être égal au rayon intérieur augmenté d'une largeur de 3,50 mètres pour une rampe à sens unique ou de 6,00 mètres pour une rampe à double sens, sans pour autant descendre au-dessous de 9,50 mètres ou de 12 mètres dans chacun de ces cas.

Portes d'accès :

12.10 Il est exigé une largeur minimum de 1m20 pour toutes les portes d'accès à un local vélo au sein des constructions à destination d'habitat collectif ou au sein des constructions à usage de bureaux.

Modalités de calcul des places de stationnement :

12.11 Lorsque le nombre de place de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de surface de plancher réalisée, le calcul se fait par tranche entière échue.

- Exemple : lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement pour 70m² de surface de plancher, une construction de 85m² devra réaliser 1 place de stationnement.

12.12 Lorsque les normes de stationnement sont données en pourcentage de la surface de plancher, le nombre de places de stationnement est donné par la division de la surface moyenne d'une place de stationnement.

- Exemple : lorsqu'il est exigé que l'espace dédié au stationnement corresponde à 20% de la surface de plancher d'une construction de 150 m² alors le nombre de places exigées est de 2.4 soit $((150 \cdot 0.2) / 12.5)$.

Normes de stationnement automobile :

12.13 Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones.

Normes de stationnement vélo :

12.14 Voir dispositions spécifiques dans le règlement de chacune des zones

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Définitions des arbres et massifs arbustifs :

13.1 Les arbres et massifs arbustifs sont définis ci-dessous afin d'encadrer la plantation.

- **Arbre grand développement** : arbre dont la hauteur à maturité dépasse les 15m. Plantation à 8m des façades, 4m des murs mitoyens, des clôtures sur rue et entre chaque arbre ;
- **Arbre moyen développement** : arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 8 et 15m. Plantation à 5m des façades, 3m des murs mitoyens, des clôtures sur rue et entre chaque arbre ;



- **Arbre petit développement** : arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 4 et 8m. Plantation à 3 m des façades, 2m des murs mitoyens, des clôtures sur rue et entre chaque arbre ;
- **Massif arbustif** : surface plantée de plantes fleurie et d'arbustes. La distance à respecter entre les plantations dépend des espèces choisies ;
- **Arbuste** : plante ligneuse dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.

Modalités d'application des normes

13.2 La partie en pleine terre de la parcelle comporte obligatoirement, en fonction de sa superficie et de sa configuration, les plantations suivantes :

- Si la surface d'espaces verts minimum exigés en pleine terre est égale ou supérieure à 200 m², 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m².
- Si la surface d'espaces verts minimum exigés en pleine terre est comprise entre 100 et 200m² :
 - o 1 arbre de grand développement,
 - o ou 2 arbres de moyen développement,
 - o ou 4 arbres de petit développement,
 - o ou 5m² de massif arbustif.
- Si la surface d'espaces verts minimum exigés en pleine terre est comprise entre 50 et 100m² :
 - o 1 arbre de moyen développement,
 - o ou 2 arbres de petit développement,
 - o ou 2,5m² de massif arbustif.
- Si la surface d'espaces verts minimum exigés en pleine terre est inférieure à 50m² :
 - o 1 arbre de petit développement,
 - o ou 1,5m² de massif arbustif.

13.3 Des conseils de plantation sont intégrés à la fin du règlement ; il est vivement recommandé de suivre ces conseils pour la bonne réalisation des plantations.



Modification n°2 – Dossier d'encadrement

Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines



Zone UA

Préambule (extrait du rapport de présentation) :

La zone UA correspond aux espaces mixtes de la commune localisés le long des axes structurants du territoire.

Elle comprend deux secteurs :

- **UAa** : Situé sur la frange nord-est du territoire communal (ZAC Ecoquartier Victor Hugo), le long de la RD 920, il s'agit d'un secteur dont la vocation est mixte, en favorisant le développement économique ;
- **UAb** : Secteur se déployant sur la partie centrale et sud de l'Avenue Aristide Briand, ainsi que ses abords à proximité du RER. Il est à vocation mixte habitat / activités et également situé de part et d'autre de l'avenue Louis Pasteur intégrant une mixité des fonctions pour opérer une transition avec les tissus environnants. Par ailleurs, ce secteur favorise le maintien d'activités économiques.

Une partie du secteur UAb est couverte par une servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leur extension à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2.
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2 pour le secteur UAa.
- 1.3 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnés à l'article UA 2.
- 1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UA 2.

- 1.6 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.7 Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UA 2.
- 1.8 En secteur UAb, toute nouvelle construction d'une surface de plancher de plus de 40 m² dans les secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n° 2 du PLU de Bagneux.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UA et dans l'ensemble de ses secteurs sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'elles soient liées aux constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport.
- 2.2 La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 2.3 Les affouillements, exhaussements décaissements et remblaiements des sols à condition que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysager ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, d'aménagement d'espace public, etc.) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).
- 2.4 Dans les zones de carrière, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque de mouvements d'affaissement ou d'effondrement.
- 2.5 Les constructions légères nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des jardins ouvriers et/ ou partagés, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² par jardin.

2.6 En secteur UAb, dans les secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n° 2 du PLU de Bagneux, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

En sus des dispositions précédentes, en secteur UAa à l'exclusion du secteur UAb, sont autorisées l'occupation et utilisation du sol suivante :

2.7 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension à condition qu'ils ne soient pas liés directement ou indirectement à une construction, installation ou ouvrage à destination d'industrie, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et qu'ils n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).

Modification n° 2 – Dossier d'enquête

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

Dispositions générales :

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) carrossable(s) de 3 m de largeur minimum, publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :
- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
 - Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
 - Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

- 3.3 Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3 mètres.
- 3.4 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

- 3.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.



- 3.6 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UA 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Réseau de chaleur :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...) :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UA 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 En secteur UAa les constructions pourront s’implanter :

- A l’alignement des voies et emprises publiques ;
- En recul d’au moins 0,5 mètre des voies et emprises publiques ;
- En retrait des limites séparatives.

Toutefois, en cas de façade non parallèle à l’alignement, il sera exigé qu’au moins un point de cette façade soit édifié à l’alignement.

- 6.2 En secteur UAb, les constructions pourront s’implanter :

- A l’alignement des voies et emprises publiques ;
- En recul d’au moins 4 mètres des voies et emprises publiques.

Toutefois, le long de la rue des Blains, la marge de recul par rapport aux voies et emprises publique pourra être rapportée à 3 mètres.



- 6.3 Le long de l'avenue Aristide Briand, du n°6 de l'avenue jusqu'à la rue des Blains, les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 25,70 mètres de l'axe de la voie, conformément aux dispositions graphiques portées aux documents graphiques.
- 6.4 Les constructions annexes, les dispositifs techniques, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter :
- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - En recul d'au moins à 0,5 mètre des voies et emprises publiques.
- 6.5 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, en secteurs UA_B et UA_C uniquement, les constructions situées à l'angle de deux voies de circulation doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.
- 6.6 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans les marges de recul.
- 6.7 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.8 Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose qu'elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales :

- 7.1 En secteur UA_A, les constructions peuvent s'implanter :
- Sur les deux limites séparatives ;
 - Sur une des deux limites séparatives ;
 - En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres en tout point de la construction.



Lorsque la limite séparative latérale est commune avec la limite de la zone UR, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins $L=H$ avec un minimum de 8 mètres.

7.2 En secteur UAb, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives ;
- Sur une des deux limites séparatives.

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 4 mètres en tout point de la construction.

Toutefois, si la construction comporte une ouverture, alors le retrait devra être au moins égal à $L=H$ mètres avec un minimum de 6 mètres en tout point de la construction.

De même, lorsque la limite séparative latérale est commune avec la limite de la zone UR, les constructions devront s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins $L=H$ avec un minimum de 8 mètres.

Dans le cas de terrains situés à l'angle de 2 voies et dont les 2 limites séparatives latérales aboutissent à l'alignement, la construction peut être implantée :

- en limite séparative latérale
- ou à distance d'au moins $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres.

Si la limite séparative est commune avec la limite de la zone UR, les constructions devront s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins $L= H/2$ avec un minimum de 8 mètres.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives ;
- Sur une des deux limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 0,5 mètre en tout point de la construction.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

7.4 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égal $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
- Les constructions dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.

- 7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :
- En limites séparatives de fond de parcelle ;
 - En retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égal à 4 mètres en tout point de la construction.
- 7.6 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance minimale de $L = H/2$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
- 8.2 La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.
- 8.3 Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 En secteur UAa, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder :
- 80% de la superficie de l'unité foncière, pour les constructions à usage dominant de bureaux ;
 - 90% de la superficie de l'unité foncière, dans les autres cas.
- 9.2 En secteur UAb, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.3 Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce dans la limite de 0,25 mètre d'épaisseur supplémentaire.

ARTICLE UA 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



10.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, en secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est limitée :

Pour les îlots 1 :

- A 32 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé.
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 36 mètres.

Pour les îlots 2 :

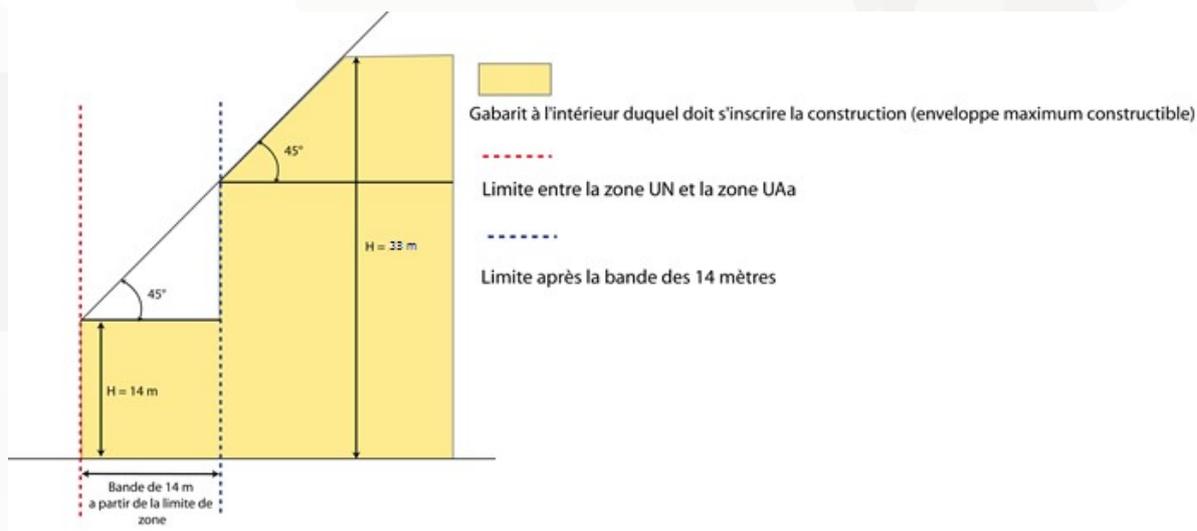
Dans une bande de 14 mètres à partir de la limite de zone UN :

- A 14 mètres à l'égout du toit de la construction.

Modification n°1 – 11/01/2016
Modification n°2 – 11/01/2016 d'enquête

Au-delà de cette bande de 14 mètres :

- La hauteur maximale des constructions doit s'inscrire dans le gabarit déterminé par un pan incliné à 45° à partir de l'égout du toit de la construction présentant une hauteur maximale de 14 mètres (conformément au schéma ci-dessous).
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 33 mètres.



- 10.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, en secteurs UAb la hauteur maximale des constructions est limitée :
- A 20 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé.
 - La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 24 mètres.
- 10.3 Les installations techniques sur les terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

ARTICLE UA 11 – L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

- 11.1 Tout utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 11.2 Les ouvrages et édifices techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Façades :

- 11.3 L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).
- 11.4 En secteur UAa, les rez-de-chaussée des constructions destinés à accueillir des commerces ou des bureaux devront être vitrés à 50% minimum.

Toitures :

- 11.5 Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- 11.6 Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- 11.7 Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- 11.8 La couverture des constructions annexes doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- 11.9 L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Clôtures :



- 11.10 Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.
- 11.11 Les clôtures sur rue seront réalisées en serrurerie avec un barreaudage vertical pour assurer la transparence sur les cœurs d'îlots. Elles pourront être doublées ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne pourra pas excéder 2,00 mètres.
- 11.12 Les murs pleins, clôtures grillagées ou treillis soudés sont proscrits.
- 11.13 En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Bâtiments annexes :

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

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités d'application des normes de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Dimensions minimales des places :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Rampes d'accès :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Normes de stationnement automobile :

- 12.11 Les normes de stationnement automobile qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :



Destination	Nombre de places de stationnement exigées
Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> - En secteur UAa, il est demandé, au maximum et au minimum, 0,7 place de stationnement par logement ; - En secteur UAb, il est demandé, au maximum et au minimum, 1 place de stationnement par logement ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum et au minimum 0,5 place de stationnement par logement.
Logements (à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat)	<ul style="list-style-type: none"> - En secteur UAa, il est demandé, au minimum 0,7 place de stationnement par logement - En secteur UAb : <ul style="list-style-type: none"> o De 1 à 2 pièces : il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement ; o De 3 à 5 pièces : il est demandé, au minimum, 1,5 places de stationnement par logement ; o A partir de 6 pièces : il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement par logement ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé : <ul style="list-style-type: none"> o En secteur UAa : au minimum 0,5 place et au maximum 0,7 place de stationnement par logement ; o En secteur UAb : au minimum 0,7 place et au maximum 1 place de stationnement par logement.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé au maximum 1 place pour 70 m² de surface de plancher ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Commerces et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de

	plancher de la construction avec un minimum de 2 places.
Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> - En secteur UAa uniquement, le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o Des besoins créés par les nouvelles constructions ; o Des jours et heures de fréquentation des nouvelles constructions ; o Des possibilités de stationnement existantes à proximité ; o De la desserte en transports en commun.
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 1 place pour trois chambres.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o Des besoins créés par l'équipement ; o De ses jours et heures de fréquentation ; o Des possibilités de stationnement existantes à proximité ; o De la desserte en transports en commun.

Normes de stationnement vélo :

12.12 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;
- Pour les constructions à usage de bureau, il est demandé 1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de plancher ;

12.13 L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction, il sera réalisé :

- En rez-de-chaussée, à hauteur de 100%, pour les constructions destinées à l'habitation ;
- En rez-de-chaussée, à hauteur d'un tiers, pour les constructions destinées aux bureaux ;
- Au niveau du rez-de-chaussée pour les autres constructions ;
- Et à proximité des entrées piétonnes.

12.14 Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo ancré dans la construction), de préférence intégrés aux constructions.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



13.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :

- Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
- Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.

13.2 Coefficient de biotope par surface :

- En UAa, pour les constructions à usage de bureaux, 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.
- En UAa, pour les autres constructions autorisées dans la zone, 10% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.
- En UAb 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.
- Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

* L'étendue de la surface **des espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.



Plantations

- 13.3 Voir dispositions communes à toutes les zones.
- 13.4 Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.
- 13.5 Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 13.6 Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.

Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques

- 13.7 Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités sur le plan de zonage sont inconstructibles.

Linéaires végétalisés

- 13.8 Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Performance environnementale globale

- 15.1. La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- 15.2. Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...)
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;



- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

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

Modification n°2 – Dossier d

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements devront être également équipés pour un raccordement futur.

Zone UBIO

Préambule (extrait du rapport de présentation) :

La zone UBIO correspond aux espaces verts ou espaces à forte qualité paysagère présents dans le tissu urbain dont les cimetières.

Elle comprend :

- UBIO : zone principale correspondant aux espaces verts à protéger en raison de leur qualité écologique et paysagère, dont les cimetières ;
- UBIOp : secteur correspondant aux espaces verts susceptibles d'accueillir des projets d'intérêt général ou d'habitat participatif à forte qualité environnementale et paysagère.

ARTICLE UBIO 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations non visées par l'article UBIO 2.

ARTICLE UBIO 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UBIO et dans le secteur UBIOp sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées aux usages et à la valorisation des espaces verts pour le loisir, ainsi qu'à la desserte et aux activités de promenade et de découverte dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité paysagère,
- 2.2 Les constructions et aménagements de services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole de proximité,
- 2.3 Les constructions et extensions d'habitation de gardien indispensables au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif présents,
- 2.4 Les constructions, installations et affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux réseaux de transport public.
- 2.5 Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des cimetières.
- 2.6 Dans les zones de carrière, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions



projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque de mouvements d'affaissement ou d'effondrement.

En sus des dispositions précédentes, en secteur UBIOp uniquement, sont autorisés

- 2.7 L'ensemble des constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles font l'objet d'une intégration paysagère optimale.
- 2.8 Les constructions d'habitation dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site et bénéficient d'une parfaite intégration dans l'environnement.

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

Dispositions générales :

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) carrossable(s) de 3 m de largeur minimum, publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. ;
- 3.2 Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :
 - Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
 - Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
 - Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité ;

Voies nouvelles :

- 3.3 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour ;

Conditions d'accès aux voies :

- 3.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- 3.5 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité ;



ARTICLE UBIO 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE ET D’ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Réseau de chaleur :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...) :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UBIO 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UBIO 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Dans la zone UBIO, les constructions doivent s’implanter en recul d’au moins 6 mètres des voies et emprises publiques.
- 6.2 Dans le secteur UBIOp les constructions doivent s’implanter en recul d’au moins 4 mètres des voies et emprises publiques.
- 6.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif pourront s’implanter soit :
 - A l’alignement des voies et emprises publiques ;
 - En recul d’au moins à 0,5 m des voies et emprises publiques.
- 6.4 Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d’extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve qu’ils n’entraînent pas une augmentation de l’emprise au sol dans les marges de recul.

ARTICLE UBIO 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales :

- 7.1 Dans la zone UBIO, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives latérales :
- Au moins égal à 6 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ;
 - Au moins égal à $L=H$ avec un minimum de 8m en cas de baies.
- 7.2 Dans le secteur UBIOp, les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives latérales ou en retrait. En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à :
- $L=H/2$ avec un minimum de 4 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ;
 - $L=H$ avec un minimum de 8m en cas de baies.
- 7.3 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.
- 7.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs pourront s'implanter soit en limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites. En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à 2 mètres.
- 7.5 Les constructions et installations nécessaires aux transports publics pourront s'implanter soit en limites séparatives latérales ou en retrait de ces limites. En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à 0,5 mètre.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- 7.6 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites de fond de parcelle :
- Au moins égal à 6 m minimum en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ;
 - Au moins égal à $L=H$ avec un minimum de 8m en cas de baies.
- 7.7 Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.
- 7.8 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limites séparatives de fond de parcelle ou en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. En cas de retrait, la distance doit être au moins égale à :

- 4 mètres en cas de façade aveugle ou ne comportant que des jours de souffrance ;
- $L=H$ avec un minimum de 8m en cas de baies.

7.9 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

ARTICLE UBIO 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Dans la zone UBIO, lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance minimale de $L= H$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute ;
- 8.2 En secteur UBIOp uniquement, lorsque plusieurs constructions non contigües sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance minimum de :
- 8 mètres si l'une des deux façades comporte une vue directe ;
 - 6 mètres si l'une des deux façades est aveugle ;
 - 3 mètres si les deux façades sont aveugles, ou dans le cas d'une annexe vis-à-vis de son bâtiment principal.
- 8.3 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UBIO 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 Dans la zone UBIO, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière ;
- 9.2 Dans la zone UBIOp, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière ;
- 9.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport public, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UBIO 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au point le plus haut.

ARTICLE UBIO 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Intégration dans le paysage

- 11.1 Les constructions et installations légères nouvelles, ainsi que les extensions et les annexes doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux et assurer la conservation des perspectives paysagères.
- 11.2 Les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction existante par les formes/gabarits, les couleurs ou les matériaux qu'elles emploient.

Clôtures

- 11.3 Afin d'assurer l'intégration des aménagements dans la zone, les clôtures doivent être ajourées, doublées d'une haie vive constituée d'essences locales. L'ensemble ne doit pas dépasser 2 m. Elles ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.
- 11.4 L'article 11.3 ne s'applique pas au cimetière parisien en raison du caractère patrimonial de ses murs de clôtures.
- 11.5 Les clôtures en limites séparatives doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune.

Toitures

- 11.6 Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Elles pourront prévoir l'intégration des éléments liés à la protection de l'habitat des espèces (nichoirs, ruchers, ...).
- 11.7 Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traités comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment.
- 11.8 Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits ;
- 11.9 La couverture des constructions annexes doit être en harmonie avec celle de la construction principale ;
- 11.10 L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

ARTICLE UBIO 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités d'application des normes de stationnement :

- 12.1 Le stationnement des véhicules est assuré en dehors des voies et emprises publiques ;
- 12.2 Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et deux-roues :
- Toute construction neuve ;
 - Tout changement de destination, aménagement ou extension susceptible de générer de nouveaux besoins ;
 - Toute reconstruction après démolition ;

Normes de stationnement automobile :

- 12.3 Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte :
- Des besoins créés par les nouvelles constructions ;
 - Des jours et heures de fréquentation des nouvelles constructions ;
 - Des possibilités de stationnement existantes à proximité ;
 - De la desserte en transports en commun.
- 12.4 En secteur UBIOp, il est demandé pour les constructions d'habitation au minimum :
- 1 place de stationnement pour les logements de 1 à 2 pièces ;
 - 1,5 place de stationnement pour les logements de 3 à 5 pièces ;
 - 2 places de stationnement pour les logements de plus de 5 pièces ;

Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum 1 place de stationnement par logement.

Normes de stationnement vélo :

- 12.5 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :
- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;



- 12.6 L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction, il sera réalisé :
- En rez-de-chaussée, à hauteur de 100%, pour les constructions destinées à l'habitation ;
 - Au niveau du rez-de-chaussée pour les autres constructions ;
 - Et à proximité des entrées piétonnes.
- 12.7 Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo ancré dans la construction).

ARTICLE UBIO 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone UBIO :

- 13.1 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement majoritairement en pleine terre.
- 13.2 Les plantations existantes doivent être préservées en priorité, toutefois, en cas de nécessité d'abattage, tout arbre sera remplacé par un sujet équivalent au même endroit ou dans un rayon de 10 mètres, dans la mesure du possible.
- 13.3 Dans le cas d'aménagements liés à la pratique des sports et loisirs, l'organisation spatiale des aménagements doit tenir compte, dans la mesure du possible, des composantes du paysage préexistant et notamment :
- de la topographie,
 - des masses végétales et en particulier boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager et/ou écologique.

En secteur UBIOp

- 13.4 Les plantations existantes doivent être préservées autant que possible.
- 13.5 Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent être paysagées en harmonie avec l'ensemble du traitement des espaces libres.
- 13.6 Il est exigé au moins 1 arbre à grand développement pour 100m² d'espaces verts.
- 13.7 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- 13.8 Coefficient de biotope par surface :

- 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.

*L'étendue de la surface d'espaces verts complémentaires sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,5 pour les liaisons douces perméables
- 0,5 pour les toitures végétalisées,
- 0,5 pour les parcs de stationnement perméables,
- 0,2 pour les surfaces de murs végétalisés.

La règle de Coefficient de biotope par surface ne s'applique pas au cimetière parisien.

Dans l'ensemble de la zone UBIO et UBIOp

- 13.9 Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement multi-strates : trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace.
- 13.10 Pour les plantations d'arbres, les essences locales et caduques seront préférées aux conifères. La plantation d'arbres fruitiers est encouragée.
- 13.11 Les haies végétales doivent également être composées d'essences locales.
- 13.12 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.
- 13.13 Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (bassins de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales à ciel ouvert, noues, etc.) doivent faire l'objet d'un aménagement paysager intégrant des critères écologiques.
- 13.14 Les espaces libres réservés pour le stationnement et les installations légères doivent être prioritairement traités en matière perméables.

Espaces Boisés Classés

- 13.15 Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.130-1 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont



notamment soumis à déclaration préalable. Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Mares à protéger

13.16 Toute construction est interdite dans un rayon de 10m autour des mares artificielles ou naturelles repérées sur le plan de zonage, à partir du haut de la berge. La végétation présente au niveau des berges doit également être conservée.

Friches écologiques à sauvegarder

13.17 Les friches écologiques repérées sur le plan de zonage doivent maintenir leur caractère 100% végétal et de pleine terre. Les différentes strates de végétation en présence doivent être conservées. Toute mesure peut être prise pour permettre l'accueil de la petite faune.

Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques

13.18 Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais sont inconstructibles.

Linéaires végétalisés protégés

13.19 Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

Arbres remarquables

13.20 Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés :

- Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
- Toute action de taille ou d'élagage, même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quel que motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

ARTICLE UBIO 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE UBIO 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



Règles applicables uniquement au secteur UBIOp :

Dispositions relatives à la performance énergétique

- 15.1 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher, le mode de production de chaleur doit être collectif.
- 15.2 Pour toute construction, l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques est obligatoire,

Performance environnementale globale

- 15.3 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- 15.4 Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, géothermie...) ;
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- 15.5 L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

ARTICLE UBIO 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- 16.1 Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions devront être également équipés pour un raccordement futur.

Zone UC

Préambule (extrait du rapport de présentation) :

La zone UC correspond à un tissu à dominante d'habitat collectif ponctué de commerces, d'activités et d'équipements. Elle comprend deux secteurs :

- **Ucagmm** : correspondant au secteur « Abbé Grégoire Mirabeau Montesquieu », « secteur à requalifier structurellement » de l'OAP des Bas Longchamps ;
- **UCs** : correspondant uniquement aux équipements sportifs de cette zone.

Une partie de la zone UC est couverte par une servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UC 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension.
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts, ainsi que leur extension.
- 1.3 Les constructions, installations et ouvrages à destination de bureaux, commerces et artisanat ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UC 2.
- 1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ainsi que leur extension.
- 1.7 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.8 Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UC 2.
- 1.9 Toute nouvelle construction d'une surface de plancher de plus de 40 m² dans les secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n° 2 du PLU de Bagneux.



ARTICLE UC 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat, de commerces et de bureaux ainsi que leur extension, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et n'engendrent pas de difficultés en matière de stationnement.
- 2.2 L'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (bruits, circulation, etc.) ou des risques (incendie, explosion, etc.).
- 2.3 Les affouillements, exhaussements décaissements et remblaiements des sols à condition que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysager ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, d'aménagement d'espace public, etc.) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).
- 2.4 Dans les zones de carrière, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque de mouvements d'affaissement ou d'effondrement.
- 2.5 Dans les secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du PLU de Bagneux, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Dispositions générales :

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) carrossable(s) de 3 m de largeur minimum, publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.



3.2 Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

Modification n°2 – Dossier d'enquête

3.3 Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3 mètres.

3.4 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

3.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.6 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UC4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Réseau de chaleur :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...) :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UC 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS



Sans objet.

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 6 mètres des voies et emprises publiques.

Modification n°2 – Dossier d'ancienneté

Toutefois :

- au droit des voies repérées graphiquement sur le plan de zonage, les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en recul d'au moins 0,50 mètre ;
- les saillies peuvent être autorisées dans la marge de recul sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et de ne pas dépasser 1,20 m de profondeur ;
- les constructions peuvent être autorisées dans la marge de reculement pour des raisons architecturales et urbaines, à condition qu'elles s'implantent dans la continuité des constructions existantes.

6.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, les constructions situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

6.3 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans les marges de recul.

6.4 Les constructions annexes, les dispositifs techniques, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
- En recul d'au moins à 0,5 mètre des voies et emprises publiques.

6.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

6.6 Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose qu'elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir

plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales :

7.1 Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCagmm, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur une des deux limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égal à $L=H$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.

Toutefois, lorsque la limite séparative latérale est commune avec la limite de la zone UR, les constructions devront s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins $L=H$ avec un minimum de 8 mètres.

En secteur UCagmm, à l'exclusion du reste de la zone UC, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur une des deux limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égal à $L=H/2$ en tout point de la construction avec un minimum de 8 mètres.

Toutefois, lorsque la limite séparative latérale est commune avec la limite de la zone UR, les constructions devront s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

7.2 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égal à $L=H$ avec un minimum de 8 mètres.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;

- Les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.
- 7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :
- En limites séparatives de fond de parcelle ;
 - En retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égal à 2 mètres.
- 7.4 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCagmm, lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :
- Une distance minimale de $L = H$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière comporte des ouvertures ;
 - Une distance minimale de $L = H$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres, si cette dernière ne comporte pas d'ouverture.

En secteur UCagmm, à l'exclusion du reste de la zone UC, lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :

- Une distance minimale de $L = H/2$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière comporte des ouvertures ;
 - Une distance minimale de $L = H/2$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres, si cette dernière ne comporte pas d'ouverture.
- 8.2 La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.
- 8.3 Ce présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS



- 9.1 L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2 Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce dans la limite de 0,25 mètre d'épaisseur supplémentaire.

ARTICLE UC 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Dans la zone UC, à l'exclusion du secteur UCagmm, et sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, la hauteur maximale des constructions est limitée :
- A 15 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 3 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
 - La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 18 mètres.

Toutefois, la hauteur doit être au plus égale à la distance minimum entre la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé ($H=L$).

En secteur UCagmm, à l'exclusion du reste de la zone UC, et sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 3 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 21 mètres.

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

- 10.2 Les installations techniques sur les terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

ARTICLE UC 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :



- 11.1 Tout utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 11.2 Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liées aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Façades :

- 11.3 L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :

- 11.4 Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- 11.5 Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- 11.6 Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- 11.7 La couverture des constructions annexes visibles depuis la rue doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- 11.8 L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Clôtures :

- 11.9 Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.
- 11.10 Les clôtures sur rue seront composées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Toutefois, sont également permises les clôtures à claire voie, de type serrurerie, afin de favoriser les passages de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.
- 11.11 En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Bâtiments annexes :

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

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités d'application des normes de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Dimensions minimales des places :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Rampes d'accès :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Normes de stationnement automobile :

12.11 Les normes de stationnement automobile qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

Destination	Nombre de places de stationnement exigées
Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé, au maximum et au minimum, 1 place de stationnement par logement ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum et au minimum 0,5 place de stationnement par logement.
Logements (à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat)	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions : <ul style="list-style-type: none"> o De 1 à 2 pièces : il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement ; o De 3 à 5 pièces : il est demandé, au minimum, 1,5 places de stationnement par logement ; o A partir de 6 pièces : il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement par logement ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé au minimum 0,7 place et au maximum 1 place de stationnement par logement.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé au maximum 1 place pour 70 m² de surface de plancher ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Commerces et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que

	<p>l'espace dédié au stationnement correspond, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement correspond, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que l'espace dédié au stationnement correspond, au minimum à 1 place pour trois chambres.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o Des besoins créés par l'équipement ; o De ses jours et heures de fréquentation ; o Des possibilités de stationnement existantes à proximité ; o De la desserte en transports en commun.

Normes de stationnement vélo :

12.12 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- Pour les constructions à usage de bureau, il est demandé 1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de plancher ;

12.13 L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction, il sera réalisé :

- En rez-de-chaussée, à hauteur de 50% minimum, le reste devra être réalisé au 1^{er} sous-sol pour les constructions destinées à l'habitation ;
- Au niveau du rez-de-chaussée pour les autres constructions.
- Et à proximité des entrées piétonnes.

12.14 Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo ancré ...).

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :

- Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
- Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.

13.2 Coefficient de biotope par surface :

- 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 20% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

*L'étendue de la surface **d'espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle ;
- 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

Plantations

13.3

Voir dispositions communes à toutes les zones.

13.4 Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.



- 13.5 Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 13.6 Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.

Espaces Boisés Classés

- 13.7 Le classement en Espace Boisé Classé au titre du L.130-1 du Code de l'urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable. Ces dispositions s'appliquent aux Espaces Boisés Classés identifiés au plan de zonage.

Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques

- 13.8 Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités sur le plan de zonage sont inconstructibles.

Linéaires végétalisés

- 13.9 Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

Arbres remarquables protégés

- 13.10 Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés :
- Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
 - Toute action de taille ou d'élagage, même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quel que motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



Performance environnementale globale

- 15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- 15.2 Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- 15.3 L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

ARTICLE UC 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements devront être également équipés pour un raccordement futur.



Zone UE

Préambule (extrait du rapport de présentation) :

La zone UE correspond aux espaces mixtes de la commune qui accueillent de manière préférentielle des activités économiques.

Elle comprend trois secteurs :

- **UEa** : Secteur correspondant aux emprises ferroviaires situées en limite des communes de Chatillon et de Montrouge ainsi qu'à la zone d'activités Garlande
- **UEb** : Secteur correspondant à la Zone Industrielle à proximité du chemin latéral comportant des activités économiques et de l'habitat. Ce secteur est voué à une diversification fonctionnelle.
- **UEs** : correspondant uniquement aux équipements sportifs de cette zone.

Une partie du secteur UEa est couverte par une servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UE et dans l'ensemble de ses secteurs, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leur extension.
- 1.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnés à l'article UE 2.
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE 2.
- 1.4 Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UE 2.

En sus des dispositions précédentes, en secteur UEa à l'exclusion des secteurs UEb et UEs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.5 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, ainsi que leur extension à l'exception de celles mentionnées à l'article UE 2.

- 1.6 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'hébergement hôtelier, ainsi que leur extension.

En sus des dispositions précédentes, en secteur UEb à l'exclusion du secteur UEa, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.7 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2.
- 1.8 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension, à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2
- 1.7 Toute nouvelle construction d'une surface de plancher de plus de 40 m² dans les secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du PLU de Bagneux.

ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UE et dans l'ensemble de ses secteurs sont autorisées, sous réserve de condition particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition qu'elles n'entraînent :

- aucune incommodité majeure pour le voisinage ;
- aucune insalubrité ni sinistre susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.

- 2.2 Les affouillements, exhaussements décaissements et remblaiements des sols à condition que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysager ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, d'aménagement d'espace public, etc.) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).
- 2.3 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature sous réserve qu'ils soient directement nécessaires à l'exercice d'activités liés au service public ferroviaire et au fret.
- 2.4 Dans les zones de carrière, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de

l'Inspection générale des carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque de mouvements d'affaissement ou d'effondrement.

En sus des dispositions précédentes, en secteur UEa à l'exclusion des secteurs UEb et UEc, sont autorisées sous conditions :

2.5 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'habitation, à condition qu'elles soient liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaire à une activité autorisée dans le secteur, que leur surface n'excède pas 100 m² de surface de plancher et sous réserve qu'elles soient situées sur le terrain d'assiette ou dans un rayon de 200 mètres de l'activité dont elles dépendent.

En sus des dispositions précédentes, en secteur UEa, sont autorisées sous conditions :

2.6 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, à condition d'être directement liés à une activité autorisée dans la zone,

2.7 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, à condition d'être compatible et de ne pas porter atteinte (nuisances) au voisinage,

2.6 Dans les secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du PLU de Bagneux, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Dispositions générales :

3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) carrossable(s) de 3 m de largeur minimum, publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

3.2 Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

3.3 Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3 mètres.



- 3.4 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

- 3.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.6 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UE 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Réseau de chaleur :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...) :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UE 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, en secteur UEb, les constructions pourront s'implanter soit :
- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - En recul d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

Les saillies peuvent être autorisées dans la marge de recul sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et de ne pas dépasser 1,20 m de profondeur.

Les constructions peuvent être autorisées dans la marge de reculement pour des raisons architecturales et urbaines, à condition qu'elles s'implantent dans la continuité des constructions existantes.

6.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, en secteur UEa les constructions pourront s'implanter soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
- En recul d'au moins 3 mètres des voies et emprises publiques.

Les saillies peuvent être autorisées dans la marge de recul sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et de ne pas dépasser 1,20 m de profondeur.

Les constructions peuvent être autorisées dans la marge de reculement pour des raisons architecturales et urbaines, à condition qu'elles s'implantent dans la continuité des constructions existantes.

6.3 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans les marges de recul.

6.4 Les constructions annexes, les dispositifs techniques, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
- En recul d'au moins à 0,5 mètre des voies et emprises publiques.

6.5 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

6.6 Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose qu'elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales :



- 7.1 Les constructions peuvent s'implanter soit :
- Sur les deux limites séparatives ;
 - Sur une des deux limites séparatives ;
 - En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égale $L=H$ avec un minimum de 6 mètres en tout point de la construction.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- 7.2 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égale $L=H$ avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
 - Les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.
- 7.3 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance minimale de $L= H$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.
- 8.2 La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.
- 8.3 Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière, sauf pour la destination habitation où elle ne peut excéder 50%.
- 9.2 Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 9.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce dans la limite de 0,25 mètre d'épaisseur supplémentaire.

ARTICLE UE 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, la hauteur maximale des constructions est limitée :
- A 15 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 3 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé.
 - A 18 mètres au point le plus haut de la construction (attique compris).

Toutefois, en secteur UEa, le long de l'avenue Jean Jaurès la hauteur pourra être portée à 31 mètres au point le plus haut de la construction.

- 10.2 Les installations techniques sur les terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

ARTICLE UE 11 – L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

- 11.1 Tout utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 11.2 Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Façades :

- 11.3 L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :



- 11.4 Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- 11.5 Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- 11.6 Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- 11.7 La couverture des constructions annexes doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- 11.8 L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Clôtures :

- 11.9 Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.
- 11.9 Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.
- 11.10 Toutefois, pour les constructions et aménagements à destination d'activités économiques, les clôtures sur rue pourront être en serrurerie ou treillis soudé.
- 11.11 En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.
- 11.12 L'ensemble des dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas au CINASPIC.

Bâtiments annexes :

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



ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités d'application des normes de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Dimensions minimales des places :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Rampes d'accès :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Normes de stationnement automobile :

12.11 Les normes de stationnement automobile qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

Destination	Nombre de places de stationnement exigées
Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> - En secteur UEb, Il est demandé, au maximum et au minimum, 1 place de stationnement par logement ; - En secteur UEb, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum et au minimum 0,5 place de stationnement par logement.
Logements (à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat)	<ul style="list-style-type: none"> - En secteur UEb, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au minimum 0,7 place et au maximum 1 place de stationnement par logement.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé au maximum 1 place pour 70 m² de surface de plancher ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Commerces et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction.



	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places. - Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares des réseaux de transport public
Entrepôt et industrie	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la surface de plancher de la construction.
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 1 place de stationnement pour 3 chambres.
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o Des besoins créés par l'équipement ; o De ses jours et heures de fréquentation ; o Des possibilités de stationnement existantes à proximité. o De la desserte en transports en commun

Normes de stationnement vélo :

12.12 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;
- Pour les constructions à usage de bureau, il est demandé 1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de plancher ;

12.13 L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction, il sera réalisé :

- En rez-de-chaussée pour les constructions destinées à l'habitation ;
- En rez-de-chaussée, à hauteur de 50% minimum, pour les autres constructions ;
- Et à proximité des entrées piétonnes.

12.14 Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence de préférence intégrés au bâti.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



- 13.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :
- Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
 - Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.

13.2 Coefficient de biotope par surface :

- En secteur UEa : 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.
- En secteur UEb : 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.

La règle de Coefficient de biotope par surface ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

*L'étendue de la surface **d'espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle ;
- 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

Plantations

13.3 Voir dispositions communes à toutes les zones.

13.4 Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.



- 13.5 Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 13.6 Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.

Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques

- 13.7 Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités sur le plan de zonage sont inconstructibles.

Linéaires végétalisés

- 13.8 Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Performance environnementale globale

- 15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- 15.2 L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

ARTICLE UE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des constructions devront être également équipés pour un raccordement futur.

Zone UH

Préambule (extrait du rapport de présentation) :

La zone UH correspond au centre historique de la commune. Elle présente une grande diversité fonctionnelle par les différentes fonctions qu'elle accueille, ainsi qu'une dimension patrimoniale affirmée.

ARTICLE UH 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leur extension.
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension.
- 1.3 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnés à l'article UH 2.
- 1.5 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UH 2.
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.7 Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UH 2.
- 1.8 Le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux (à l'intérieur desquels une activité de vente est exercée) située en rez-de-chaussée, le long des voies ou section de voies repérées aux documents graphiques, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UH2.

ARTICLE UH 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

2.1 Le changement de destination des locaux commerciaux ou artisanaux (à l'intérieur desquels l'activité de vente est exercée) située en rez-de-chaussée le long des voies ou section de voies repérées aux documents graphiques par un figuré linéaire, sous réserve qu'il s'opère en faveur :

- Du commerce ;
- De l'artisanat.

Le changement de destination en logement des locaux situés, en rez-de-chaussée, le long des voies ou section de voies repérées aux documents graphiques par un figuré linéaire est strictement interdit.

2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone et qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour le voisinage.

2.3 L'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances (bruits, circulation, etc.) ou des risques (incendie, explosion, etc.).

2.4 Les affouillements, exhaussements décaissements et remblaiements des sols à condition que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysager ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, d'aménagement d'espace public, etc.) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).

2.5 Dans les zones de carrière, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque de mouvements d'affaissement ou d'effondrement.

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

Dispositions générales :

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) carrossable(s) de 3 m de largeur minimum, publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :
- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
 - Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
 - Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

- 3.3 Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3 mètres.
- 3.4 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

- 3.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- 3.6 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UH 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones.



Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Réseau de chaleur :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...) :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UH 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions devront s’implanter à l’alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, un recul est admis dans les cas suivants :

- Si un mur de clôture tel que défini à l’article 11 est réalisé pour maintenir la continuité, dans ce cas, les constructions peuvent s’implanter en recul d’au moins 0,5 mètre des voies et emprises publiques.
- Si les constructions s’implantent dans la continuité des constructions existantes.

6.2 Le long de la rue Dampierre les constructions devront s’implanter en recul d’au moins 4 mètres des voies et emprises publiques.

6.3 Pour les constructions existantes à la date d’approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d’extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve qu’ils n’entraînent pas une augmentation de l’emprise au sol dans les marges de recul.

6.4 Les constructions annexes, les dispositifs techniques, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif pourront s’implanter soit :

- A l’alignement des voies et emprises publiques ;
- En recul d’au moins égal à 0,5 mètre des voies et emprises publiques.

6.5 Les saillies sur l’alignement doivent faire l’objet d’une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose qu’elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir

plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.

ARTICLE UH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales :

7.1 Les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives ;
- Sur une des deux limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 0,5 mètre en tout point de la construction.

Toutefois, si la construction comporte une ouverture, alors le retrait devra être au minimum de 4 mètres en tout point de la construction. Une continuité visuelle devra alors être assurée par un mur de clôture, conforme aux prescriptions de l'article 11.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

7.2 Les constructions peuvent s'implanter soit :

- En limites séparatives de fond de parcelle ;
- En retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égal à 2 mètres en tout point de la construction.

7.3 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

ARTICLE UH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance minimale de $L = H/2$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.

8.2 La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 2,5 mètres.

ARTICLE UH 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Pour les unités foncières :

- d'une superficie inférieure à 200 m², l'emprise au sol des constructions est portée à 80%.
- d'une superficie comprise entre 200 et 500 m², l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière ;
- d'une superficie comprise entre 500 et 1.000 m², l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière ;
- d'une superficie supérieure à 1.000 m², l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.
- Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 20 % de la superficie du terrain.
- Dans tous les cas, chaque construction d'un seul tenant ne devra pas excéder 200 m² d'emprise au sol.

Cette règle ne s'applique pas aux CINASPIC.

Cette règle ne s'applique pas pour l'angle ouest des rues Salvador Allende / de Fontenay.

9.2 Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce dans la limite de 0,25 mètre d'épaisseur supplémentaire.

ARTICLE UH 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au point le plus haut de la construction.

10.2 En zone non altius tollendi, identifiée au plan de zonage, la hauteur maximale des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout du toit 12 mètres au point le plus haut de la construction.

10.3 Les installations techniques sur les terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

ARTICLE UH 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

- 11.1 Toutes constructions nouvelles dans leur ensemble, y compris les ouvrages et édicules techniques et les extensions, doivent par leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains locaux. Ces dernières doivent tenir compte du cahier de recommandations architecturales annexé au présent PLU.
- 11.2 Tout utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 11.3 Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liées aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Façades :

- 11.4 L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :

- 11.5 Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- 11.6 Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être aménagées avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- 11.7 Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- 11.8 La couverture des constructions annexes doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- 11.9 L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Clôtures :

11.10 Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

11.11 Les clôtures sur rue seront composées soit :

- D'un mur plein ;
- D'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales.

11.12 Les clôtures sur rue ne devront pas excéder une hauteur de 2,00 mètres.

11.13 En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Bâtiments annexes :

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

ARTICLE UH 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités d'application des normes de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Dimensions minimales des places :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Rampes d'accès :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Normes de stationnement automobile :

12.11 Les normes de stationnement automobile qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

Destination	Nombre de places de stationnement exigées
Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé, au maximum et au minimum, 1 place de stationnement par logement ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum 0,5 place de stationnement par logement.
Logements (à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat)	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions : <ul style="list-style-type: none"> o De 1 à 2 pièces : il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement ; o De 3 à 5 pièces : il est demandé, au minimum, 1,5 places de stationnement par logement ; o A partir de 6 pièces : il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement par logement ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum 1 place de stationnement par logement.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé au maximum 1 place pour 70 m² de surface de plancher ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Commerces et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 40% de la surface de plancher de la construction.
Constructions et installations nécessaires aux	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o Des besoins créés par l'équipement ;

services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> ○ De ses jours et heures de fréquentation ; ○ Des possibilités de stationnement existantes à proximité. ○ De la desserte en transports en commun
-----------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Normes de stationnement vélo :

12.12 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;
- Pour les constructions à usage de bureau, il est demandé 1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de plancher ;

12.13 L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction, il sera réalisé :

- En rez-de-chaussée pour les constructions destinées à l'habitation ;
- En rez-de-chaussée, à hauteur de 50% minimum, pour les autres constructions ;
- Et à proximité des entrées piétonnes.

12.14 Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence de préférence intégrés au bâti.

ARTICLE UH 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :

- Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
- Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.

13.2 Coefficient de biotope par surface :

- 20% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.



Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif, ainsi qu'aux unités foncières inférieures à 200 m².

Cette règle ne s'applique pas pour l'angle ouest des rues Salvador Allende / de Fontenay.

*L'étendue de la surface **d'espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle ;
- 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.

Plantations

13.3 Voir dispositions communes à toutes les zones.

13.4 Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

13.5 Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.

13.6 Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.

Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques

13.7 Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités sur le plan de zonage sont inconstructibles.

Linéaires végétalisés

13.8 Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

Arbres remarquables protégés

13.9 Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés :



- Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
- Toute action de taille ou d'élagage, même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quel que motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

ARTICLE UH 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UH 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Performance environnementale globale

- 15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- 15.2 Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- 15.3 L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

ARTICLE UH 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements devront être également équipés pour un raccordement futur.

Zone UM

Préambule (extrait du rapport de présentation) :

La zone UM correspond au site des Mathurins, en cours de renouvellement. Secteur mixte associant activités à dominante tertiaire, habitat diversifié, équipements, espaces verts.

Elle comprend un secteur :

- UMa : Secteur accueillant des signaux architecturaux forts.

ARTICLE UM 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UM et dans le secteur UMa sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leur extension à l'exception de celles mentionnées à l'article UM 2.
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôts, ainsi que leur extension à l'exception de celles mentionnées à l'article UM 2.
- 1.3 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension à l'exception de celles mentionnées à l'article UM 2.
- 1.4 L'implantation des installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UM 2.
- 1.5 La transformation des installations classées existantes soumises à déclaration, enregistrement et autorisation ainsi que les installations de servitudes des bâtiments, à l'exception de celles mentionnées à l'article UM 2.
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.7 Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UM 2.

ARTICLE UM 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone UM et en secteur UMa sont autorisées, sous réserve de condition particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 2.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension, à condition qu'elles soient rattachées à une construction à usage de commerce, d'industrie, d'artisanat ou de bureaux.
- 2.2 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat et qu'elles ne constituent pas la destination dominante de la construction. Sont autorisées les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie dans le cas de fab lab, soit des ateliers de fabrication.
- 2.3 Les affouillements, exhaussements décaissements et remblaiements des sols à condition que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysager ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, d'aménagement d'espace public, etc.) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).
- 2.4 L'implantation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition qu'elles se conforment aux prescriptions édictées par la législation dont elles relèvent, notamment en matière de bruit, rejets (atmosphériques et assainissement) et déchets. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement.
- 2.5 La transformation des installations classées existantes soumises à déclaration, enregistrement et autorisation ainsi que les installations de servitudes des bâtiments (installation de combustion et groupes froids), à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.6 Dans les zones de carrière, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque de mouvements d'affaissement ou d'effondrement.
- 2.7 Les constructions légères nécessaires au fonctionnement et l'exploitation des jardins ouvriers et/ ou partagés, à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² par jardin.

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

Dispositions générales :

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) carrossable(s) de 3 m de largeur minimum, publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :
- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
 - Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
 - Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

- 3.3 Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3 mètres ;
- 3.4 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux terrains :

- 3.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- 3.6 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

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

Alimentation en eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones.



Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Réseau de chaleur :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...) :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UM 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

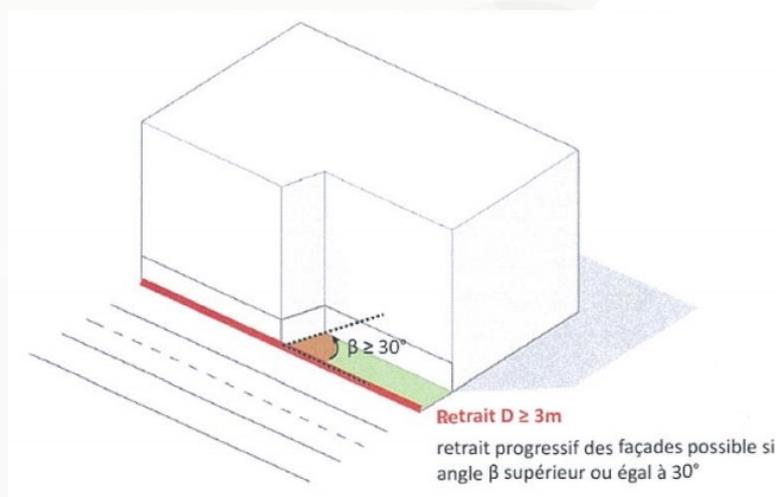
ARTICLE UM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par dérogation aux conditions générales et communes, l'alignement au sens du présent article correspond :

- à la limite entre le domaine public existant ou futur et privé
- à la limite des voies privées actuelles ou futures

6.1 Les façades ou parties de façade des constructions pourront s'implanter soit :

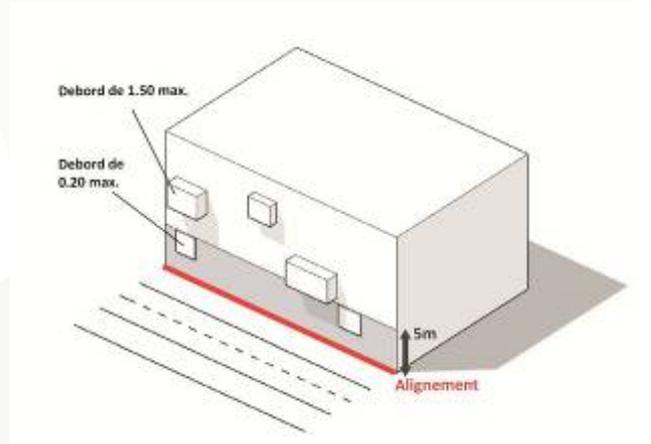
- A l'alignement ;
- En recul d'au moins 3 mètres ou suivant un angle supérieur ou égal à 30°.



6.2 Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose

qu'elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.

- 6.3 Les saillies dans la bande de retrait sont autorisées à partir de 5 mètres au-dessus du sol. En deçà de 5 mètres au-dessus du sol leur profondeur ne pourra excéder 0,20 mètre.

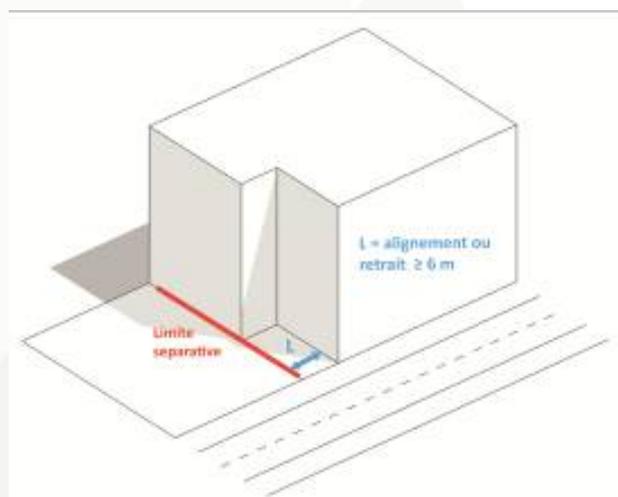


ARTICLE UM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives ;
- Sur une des deux limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives ;

En cas de retrait, la distance mesurée perpendiculairement à chaque élément de façade, doit être au moins égale à 6 mètres.



Toutefois, pour les constructions dont les limites séparatives correspondraient à la limite de la zone UM le retrait mesuré perpendiculairement à chaque élément de façade, devra au moins être égal à 2 mètres.

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

- 8.1 Les constructions implantées sur une même propriété peuvent être ou non contiguës.
- 8.2 Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont édifiées sur une même propriété :
- les façades à édifier en vis-à-vis doivent respecter une distance minimale prise horizontalement de 4 mètres.
 - les façades à édifier en vis-à-vis qui comportent des ouvertures doivent respecter une distance minimale prise horizontalement de 6 mètres.
- 8.3 La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.

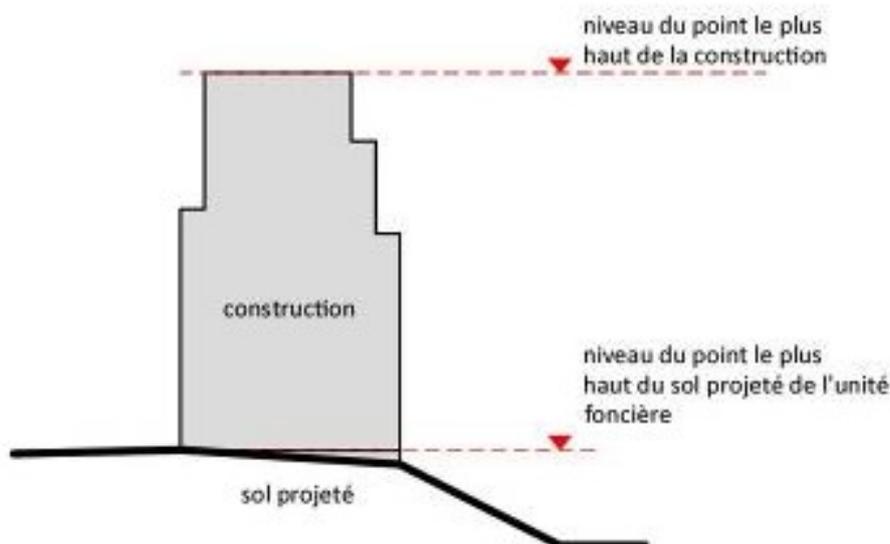
ARTICLE UM 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UM 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Éléments de définitions :

La hauteur plafond d'une construction est la différence d'altitude entre le point le plus haut du sol projeté de l'unité foncière sur laquelle se situe la construction et le point le plus haut de la construction.



Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur et pourront être réalisés au-delà de la hauteur plafond y compris dans les cas d'adaptation exposés à l'article 10.2 et 10.3 :

- Les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions tels que les ouvrages techniques, cheminées (locaux techniques d'ascenseur, antennes, souche de ventilation...) et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) ou assurant une fonction de sécurité ou la récupération des eaux pluviales (citernes). Ils seront traités de manière qualitative et intégrés à la conception de la construction et devront être implantés en recul d'une distance $H=L$ par rapport à l'aplomb des façades du dernier niveau, avec :
 - H : la hauteur de l'ouvrage d'exploitation par rapport à l'acrotère ou à l'égout
 - L : la distance horizontale entre l'aplomb de la façade du dernier niveau et l'implantation de l'ouvrage d'exploitation.

La hauteur plafond est fixée par la destination de la construction. Dans le cadre d'une construction comportant plusieurs destinations non assujetties à la même règle de hauteur, la règle s'appliquant sera celle de la destination de construction dont la surface de plancher est la plus importante au sein de cette construction.

Dans le cas où la construction unique est composée de plusieurs bâtiments reliés par un socle commun, la règle s'appliquant sera celle de la destination de la construction dont la surface de plancher est la plus importante au sein de cette construction.

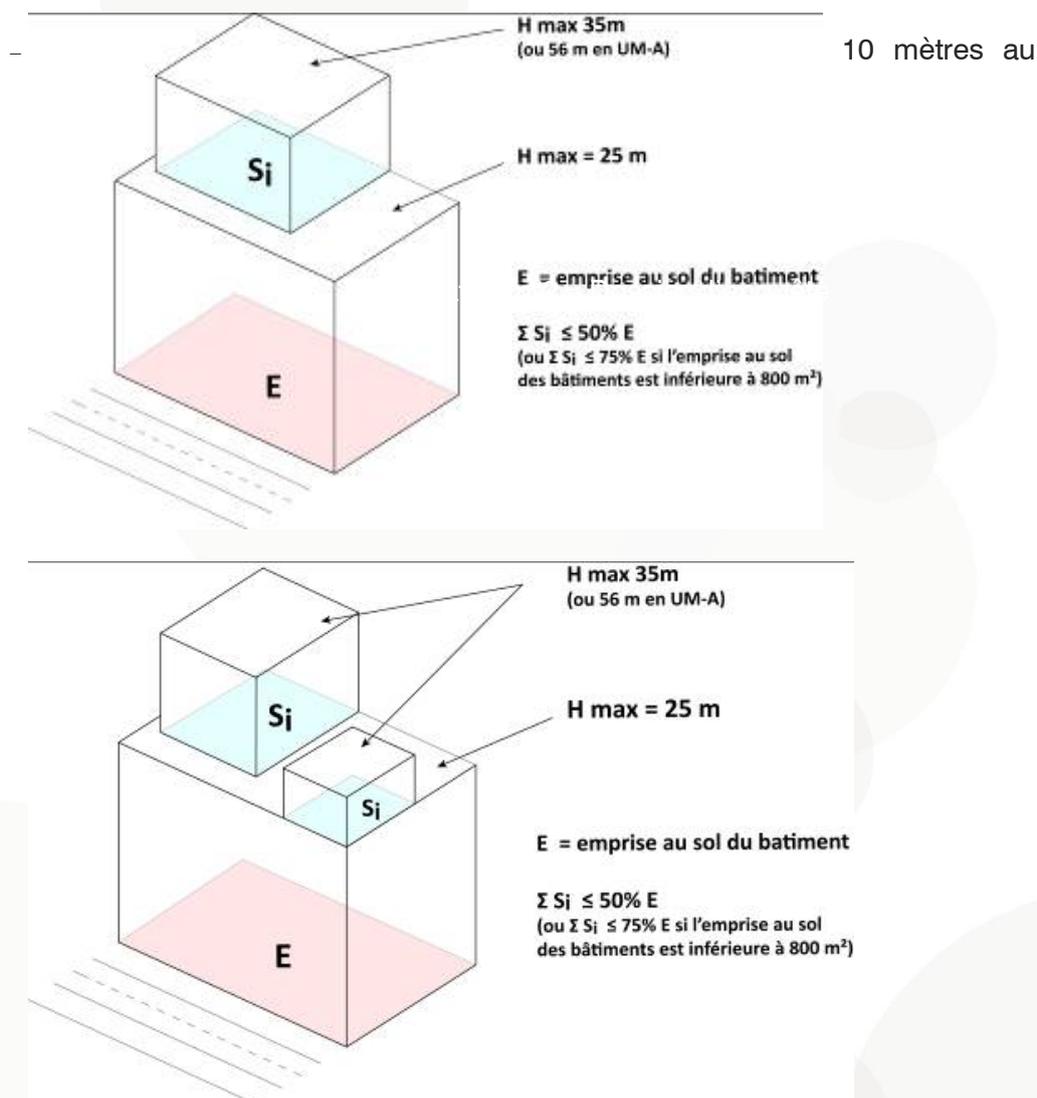
10.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, la hauteur plafond des constructions à destination de bureaux est limitée :

- A 32 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 36 mètres.

10.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, la hauteur plafond des autres constructions est limitée à 25 mètres.

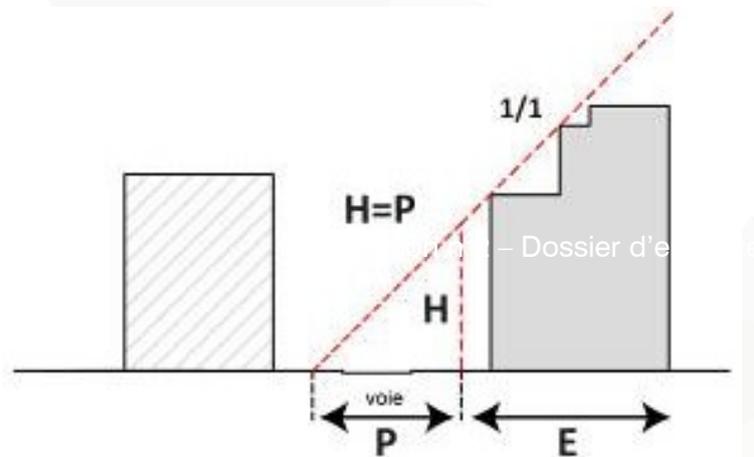
10.3 Le plafond des hauteurs tel que défini dans ce présent article peut être dépassé en respectant les règles suivantes :

- La somme des surfaces de projections au sol des bases des volumes construits au-dessus de 25 mètres ne doit pas dépasser au total 50% de l'emprise au sol de la construction
- Si l'emprise au sol de la construction est inférieure à 800 m², ce pourcentage est de 75%.
- Cette règle ne s'applique pas à une construction si la surface de plancher de la construction destinée au bureau est supérieure à 50% de la surface de plancher totale de la construction.



Hauteurs maximales des constructions pour les autres destinations

- 10.4 Dans le secteur UMA, la hauteur plafond pourra atteindre 56 mètres et pour le motif tenant à la création de bâtiments - signaux architecturaux forts. Dans le cas où les constructions ne constituent pas des signaux architecturaux, les règles du secteur UM citées ci-dessus s'appliquent.
- 10.5 Le long des parties des rues de la Fontaine et des Mathurins repérées graphiquement au plan de zonage, et dans une bande d'une profondeur de 20 mètres à compter l'alignement existant ou futur, les constructions doivent en outre s'inscrire dans un volume maximum délimité par :
- Une verticale H dont la hauteur à partir du niveau de la voie pris à l'alignement est égale au prospect P de la voie. (H=P) ;
 - Une oblique de pente 1/1 dont le point d'attache est le point haut de la verticale H.



Un prospect respectant $H=P$ le long des parties des rues de la Fontaine et des Mathurins repérées au document graphique.

ARTICLE UM 11 – L’ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L’AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition d’ensemble et intégration dans le paysage :

- 11.1 Tout utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d’un parement ou d’enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions ni sur les clôtures.
- 11.2 Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l’exception des dispositifs liées aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Façades :

- 11.3 L’ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d’ascenseurs, sorties d’escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :

- 11.4 Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- 11.5 Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l’objet d’un camouflage en harmonie avec l’architecture du bâtiment. Toute

toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.

- 11.6 Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- 11.7 La couverture des constructions annexes visibles depuis la rue doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- 11.8 L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Clôtures :

- 11.9 Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.
- 11.10 Les clôtures sur rue seront réalisées en serrurerie avec un barreaudage vertical pour assurer la transparence sur les cœurs d'îlots. Elles pourront être doublées ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres, celles-ci ne devant pas faire obstacle à la vue depuis l'espace public vers les cœurs d'îlots.
- 11.11 Les murs pleins, clôtures grillagées ou treillis soudés sont proscrits.
- 11.12 En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Bâtiments annexes :

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

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

Modalités d'application des normes de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Dimensions minimales des places :



Voir dispositions communes à toutes les zones.

Rampes d'accès :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Normes de stationnement automobile :

12.11 Les normes de stationnement automobile qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

Destination	Nombre de places de stationnement exigées
Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> Il est demandé que soit réalisée, au maximum et au minimum, 0,7 place de stationnement par logement ; Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 0,5 place de stationnement par logement.
Logements (à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat)	<ul style="list-style-type: none"> Il est demandé que soit réalisée au minimum 0,7 place de stationnement par logement ; Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 0,7 place de stationnement par logement.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> Il est demandé que soit réalisée au maximum 1 place pour 70 m² de surface de plancher ; Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Commerces et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 1 places.
Industrie et Entrepôt	<ul style="list-style-type: none"> Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la surface de plancher de la construction.

Hébergement hôtelier	- Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum 1 place pour 5 chambres.
Constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	- Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o Des besoins créés par l'équipement ; o De ses jours et heures de fréquentation ; o Des possibilités de stationnement existantes à proximité. o De la desserte en transports en commun

12.12 Dans le cadre d'un projet comportant plusieurs constructions, les places de stationnement pourront être réalisées dans l'une ou l'autre des constructions.

Rappel : les parcs de stationnement seront alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Normes de stationnement vélo :

12.13 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Pour les constructions à usage de bureau, il est demandé 1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de plancher.
- Sur justification de dispositif particulier (accroche au mur, mezzanine ou autre), la surface pourra être réduite.

12.14 L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction, il sera réalisé :

- En rez-de-chaussée pour les constructions destinées à l'habitation, pour 50% minimum, le reste en sous-sol ;
- Pour les autres constructions : en extérieur, au niveau du rez-de-chaussée ou au premier sous-sol à l'aide d'une rampe facilement accessible et dédiée exclusivement aux vélos et à proximité des accès piétons.

12.15 Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence de préférence intégrés au bâti.

ARTICLE UM 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition



privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :

- Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
- Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.

13.2 Coefficient de biotope par surface :

- Pour les constructions à usage d'habitat et d'hébergement hôtelier prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m², 36,5% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 31,5% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.
- Pour les constructions à usage de bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m², 22% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 3% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 19% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.
- Pour les constructions à usage d'industrie, artisanat et entrepôt prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m², 14,5% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 2 % minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 12,5 % minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.
- Cette règle ne s'applique pas aux projets résultants majoritairement (50% de la surface de plancher) de la rénovation de bâtiments existants réemployés.

* L'étendue de la surface **des espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre,
- 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
- 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.



13.3 Coefficient de biotope par surface - Dispositions particulières pour tenir compte des objectifs de mixité fonctionnelle et de dynamisme commercial

- Pour les constructions dont le rez-de-chaussée est à usage dominant de commerce, ou d'équipement public ou d'intérêt collectif, prenant place sur une unité foncière supérieure à 800m² en bordure d'un parc existant ou à créer, 14% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. Cette étendue sera précisément calculée en fonction de la nature des substrats utilisés et pondérée à l'appui des coefficients suivants :
 - 1 pour les espaces verts de pleine terre,
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70cm, hors pleine terre,
 - 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture,

Plantations

- 13.4 *Voir dispositions communes à toutes les zones.*
- 13.5 Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.
- 13.6 Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 13.7 Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.

Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques

- 13.9 Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.

Linéaires végétalisés

- 13.9 Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

ARTICLE UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UM 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dispositions relatives à la performance énergétique

15.1 Les nouvelles constructions doivent répondre aux exigences énergétiques suivantes :

- Coefficients Bbio* et Cep* 20% inférieurs respectivement au Bbio max et Cep max pour les constructions neuves. Toutefois, si la Règlementation Thermique en vigueur impose une performance correspondant aux critères des constructions passives ou à énergie positive, il n'est pas demandé d'aller au-delà de cette norme.

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif à la construction et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques »

Performance environnementale globale

15.3 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.

15.4 Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

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

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

ARTICLE UM 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements devront être également équipés pour un raccordement futur.



Zone UN

Préambule (extrait du rapport de présentation) :

Zone UN : correspondant à la centralité du quartier nord de la ville en cours de renouvellement urbain :

- **UNvh** : Secteur à vocation principale d'habitat, situé entre l'avenue Victor Hugo et le secteur de l'avenue Aristide Briand ;
- **UNg** : Secteur de l'îlot gare à proximité immédiate des deux métros ;
- **UNp** : Secteur de la pierre plate élargi, concerné par le projet de rénovation urbaine dans le cadre de l'ANRU 2, ainsi que le secteur situé au-dessus de la future station de métro Verdun Sud ;
- **UNpp** : Secteur Pierre Plate, correspondant au secteur opérationnel du PRUS.

ARTICLE UN 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension.
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension à l'exception de celles mentionnées à l'article UN 2.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnés à l'article UN 2.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UN 2.
- 1.5 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.6 Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UN 2.

ARTICLE UN 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- 2.1 Les extensions et réhabilitations des constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie dans la limite d'une augmentation de 80 m² de surface de plancher et sous réserve de ne pas occasionner de gênes supplémentaires (trafic, nuisances sonores et olfactives) pour le voisinage.
- 2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'elles soient liées aux constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport.
- 2.3 La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 2.4 Les affouillements, exhaussements décaissements et remblaiements des sols à condition que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysager ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, d'aménagement d'espace public, etc.) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).
- 2.5 Dans les zones de carrière, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque de mouvements d'affaissement ou d'effondrement.

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

Dispositions générales :

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) carrossable(s) de 3 m de largeur minimum, publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.



3.2 Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :

- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

3.3 Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3 mètres ;

3.4 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux terrains :

3.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;

3.6 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UN 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Réseau de chaleur :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...) :

Voir dispositions communes à toutes les zones.



ARTICLE UN 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UN 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Les constructions pourront s'implanter soit :
- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - En recul d'au moins 0,5 mètre des voies et emprises publiques.
- 6.2 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans les marges de recul.
- 6.3 Les constructions annexes, les dispositifs techniques, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :
- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - En recul d'au moins à 0,5 mètre des voies et emprises publiques.
- 6.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.5 Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose qu'elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.

ARTICLE UN 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales :

- 7.1 Les constructions peuvent s'implanter soit :
- Sur les deux limites séparatives ;
 - Sur une des deux limites séparatives ;
 - En retrait des limites séparatives ;



En cas de retrait, ce dernier doit être au moins à 4 mètres en tout point de la construction.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

7.2 Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égal $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres ;

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
- Les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :

- En limites séparatives de fond de parcelle ;
- En retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égal à 0,5 mètre.

7.4 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

7.5 En secteurs UNg et UNpp, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur les limites séparatives
- Sur une des deux limites séparatives ;
- En retrait des deux limites séparatives ;

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 0,5 mètre en tout point de la construction.

7.6 En secteurs UNg et UNpp, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives ;
- Sur une des deux limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 0,5 mètre en tout point de la construction.

ARTICLE UN 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- En secteurs UNg, UNp, UNvh :

8.1 Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance minimale de $L = H/2$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres.

8.2 La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.

8.3 Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- En secteur UNpp uniquement :

8.4 Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance minimale de 8 mètres.

8.4 La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.

8.5 Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UN 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 En secteurs UNvh, UNp et UNpp, l'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 65% de la superficie de l'unité foncière.

9.2 En secteurs UNg, l'emprise au sol des constructions peut être portée à 100 % de la superficie de l'unité foncière.

9.3 Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Il en est de même lorsqu'elles constituent la destination dominante du rez-de-chaussée de la construction.

9.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce dans la limite de 0,25 m d'épaisseur supplémentaire.

ARTICLE UN 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, en secteur UNvh, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 22 mètres.

Toutefois :

Le long de la rue Romain Rolland, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 15 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 19 mètres le long de cette rue.

Le long de la rue Gustave Courbet la hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 12 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 16 mètres le long de cette rue.

Ces limitations s'appliquent sur une profondeur minimale de 3 m par rapport à la façade sur voie publique.

10.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, en secteur UNg, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 57 mètres au point le plus haut de la construction (attique compris).

10.3 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, en secteur UNp, la hauteur maximale des constructions est limitée :

- A 18 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
- La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 22 mètres.

10.4 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, dans le secteur UNpp, la hauteur maximale des constructions est limitée à 25 m.

Toutefois,

- Des possibilités de dépassement sont admises (hauteur totale maximale) selon les îlots et le linéaire de dépassement de hauteur autorisée représentés dans le règlement graphique :
 - Sur l'îlot 2 jusqu'à 29 mètres ;
 - Sur les îlots 3, 4, 5 et 7 jusqu'à 35 mètres au faîtage et R+10 maximum pour les constructions à condition que la longueur totale d'un bâtiment n'excède pas 45 mètres ;
 - Sur l'îlot 6 jusqu'à 32 mètres au faîtage et R+10 maximum pour les constructions à condition que la longueur totale d'un bâtiment n'excède pas 45m.

Ce dépassement de hauteur ne sera autorisé que pour un volume d'un seul tenant dont la projection au sol n'excédera pas 50 % de l'emprise totale du bâtiment et seulement au droit des linéaires représentés au règlement graphique sur une profondeur maximum de 20 m.
- La hauteur maximale des constructions est limitée, selon les îlots et le linéaire de restriction de hauteur autorisée représentés dans le règlement graphique :
 - pour l'îlot 1 à 14 mètres ;
 - pour l'îlot 5 à 14 mètres.

10.5 Sauf en secteur UNpp, les installations techniques sur les terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

En secteur UNpp, les ouvrages indispensables à l'exploitation des constructions tels que les cheminées, ouvrages techniques (locaux techniques d'ascenseur, antennes, souche de ventilation...) et autres dispositifs situés en toiture permettant notamment l'exploitation des énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, éoliennes...) assurant une fonction de sécurité ou la récupération des eaux pluviales (citernes). Ils seront traités de manière qualitative et intégrés à la conception de la construction et intégrés à la hauteur maximale autorisée des constructions.

ARTICLE UN 11 – L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

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



- 11.2 Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Façades :

- 11.3 L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).
- 11.4 En secteur UNvh, les halls d'entrées devront être vitrés ou ouvert en façade traversant et donnant sur les cœurs d'îlots. Ils pourront être sur une double hauteur. Les parements en façade sont interdits en rez-de-chaussée.
- 11.5 En secteur UNpp, les linéaires de façades ne pourront dépasser 45 mètres, Ces linéaires devront être séparés par des linéaires non construits de 8 mètres minimum. Cette disposition ne s'applique pas aux CINASPIC.

Toitures :

- 11.6 Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- 11.7 Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. La rétention d'eau sera favorisée en toiture notamment dans le cadre d'une toiture végétalisée. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.
- 11.8 Les éléments de sécurisation des terrasses feront l'objet d'un traitement esthétique. Il est fortement conseillé de prévoir une remontée de l'acrotère pour réaliser le garde-corps de sécurité au niveau de la toiture.
- 11.9 En secteur UNvh, l'attique doit être traité de manière contrastée par rapport au volume principal des façades.
- 11.10 Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.

11.11 La couverture des constructions annexes visibles depuis la rue doit être en harmonie avec celle de la construction principale.

11.12 L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Clôtures :

11.13 Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.

11.14 Les clôtures sur rue seront réalisées en serrurerie avec un barreaudage vertical pour assurer la transparence sur les cœurs d'îlots. Elles pourront être doublées ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres, celles-ci ne devant pas faire obstacle à la vue depuis l'espace public vers les cœurs d'îlots.

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

11.16 En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Bâtiments annexes :

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

ARTICLE UN 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités d'application des normes de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Dimensions minimales des places :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Rampes d'accès :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Modalités de calcul des places de stationnement :



Voir dispositions communes à toutes les zones.

Normes de stationnement automobile :

12.11 Les normes de stationnement automobile qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

Destination	Nombre de places de stationnement exigées
Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que soit réalisée, au maximum et au minimum 0,7 place de stationnement par logement ; - En secteurs UNvh, UNp et UNpp, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum et au minimum 0,5 place de stationnement par logement ; - En secteur UNg, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum 0,5 place de stationnement par logement.
Logements (à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat)	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que soit réalisée, au minimum 0,7 place de stationnement par logement ; - En secteurs UNvh, UNp et UNpp, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum et au minimum 0,7 place de stationnement par logement ; - En secteur UNg, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum 0,7 place de stationnement par logement.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que soit réalisée au maximum 1 place pour 70 m² de surface de plancher ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Commerces et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places.

	<ul style="list-style-type: none"> - En secteur UNg, pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places. - Ces règles ne sont pas opposables aux locaux affectés aux commerces et aux activités au sein des gares du réseau de transport public
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 20% de la surface de plancher de la construction.
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum 1 place pour 3 chambres.
Constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o Des besoins créés par l'équipement ; o De ses jours et heures de fréquentation ; o Des possibilités de stationnement existantes à proximité o De la desserte en transports en commun.

12.12 En secteur UNg, le nombre de places de stationnement à réaliser pourra exceptionnellement être réduit pour tenir compte des possibilités de mutualisation sous réserve que ces possibilités soient dûment justifiées.

Normes de stationnement vélo :

12.13 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;
- Pour les constructions à usage de bureau, il est demandé 1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de plancher.

12.14 L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction, il sera réalisé :

- En rez-de-chaussée, à hauteur de 100%, pour les constructions destinées à l'habitation ; sauf en secteur UNg où le stationnement des vélos devra être réalisé en rez-de-chaussée, à hauteur de 50% minimum, le reste pouvant l'être au 1^{er} sous-sol ;
- En rez-de-chaussée, à hauteur d'un tiers, pour les constructions destinées aux bureaux ;

- Au niveau du rez-de-chaussée pour les autres constructions.
- Et à proximité des entrées piétonnes.

12.16 Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence de préférence intégrés au bâti.

ARTICLE UN 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :

- Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
- Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.

13.2 Coefficient de biotope par surface :

- Dans les secteurs UNvh et UNp, 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.
- Dans le secteur UNpp, 15% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 5% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif. Il en est de même lorsqu'elles en constituent la destination dominante du rez-de-chaussée de la construction.

*L'étendue de la surface **d'espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle ;

- 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture.
- Dans le secteur UNg, 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts. Cette étendue sera précisément calculée en fonction de la nature des substrats utilisés et pondérée à l'appui des coefficients suivants :
- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
 - 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle ;
 - 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture ;

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif. Il en est de même lorsqu'elles en constituent la destination dominante du rez-de-chaussée de la construction.

Plantations

13.3 *Voir dispositions communes à toutes les zones.*

13.4 Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

13.5 Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.

13.6 Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.

Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques

13.7 Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais sont inconstructibles, quels que soient les équipements qui les desservent.

Linéaires végétalisés



13.8 Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

Arbres remarquables protégés

13.9 Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés :

- Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
- Toute action de taille ou d'élagage, même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quel que motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

ARTICLE UN 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UN 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Dispositions relatives à la performance énergétique

15.1 Les nouvelles constructions doivent répondre aux exigences énergétiques suivantes :

- Coefficients Bbio* et Cep* 20% inférieurs respectivement au Bbio max et Cep max pour les constructions neuves. Toutefois, si la Règlementation Thermique en vigueur impose une performance correspondant aux critères des constructions passives ou à énergie positive, il n'est pas demandé d'aller au-delà de cette norme.

15.2 Pour toute construction neuve supérieure à 1 000m² de surface de plancher et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le mode de production de chaleur doit être collectif et il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour une partie de la couverture des besoins énergétiques.

Performance environnementale globale

15.3 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.



- 15.4 Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...) ;
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- 15.5 L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

Modification n°2 – Dossier d'enquête

ARTICLE UN 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements devront être également équipés pour un raccordement futur.

Zone UR

Préambule (extrait du rapport de présentation) :

La zone UR correspond à un tissu qui se caractérise par sa dominante d'habitat de type pavillonnaire. Essentiellement résidentiels, ces quartiers peuvent néanmoins accueillir quelques équipements, commerces, activités, etc. de proximité.

ARTICLE UR 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension.
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension.
- 1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnés à l'article UR 2.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnées à l'article UR 2.
- 1.5 Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.6 Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UR 2.

ARTICLE UR 2 – LES 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 Les constructions, installations et ouvrages à destination de commerce, d'artisanat et d'équipements publics ainsi que leur extension à condition qu'ils ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et n'engendrent pas de difficultés en matière de stationnement.

- 2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition qu'elles soient liées aux constructions et installations nécessaires aux réseaux de transport.
- 2.3 La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 2.4 Les affouillements, exhaussements décaissements et remblaiements des sols à condition que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysager ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, d'aménagement d'espace public, etc.) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).
- 2.5 Dans les zones de carrière, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque de mouvements d'affaissement ou d'effondrement.

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

Dispositions générales :

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) carrossable(s) de 3 m de largeur minimum, publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :
- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
 - Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
 - Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

- 3.3 Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3 mètres.
- 3.4 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

- 3.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique.
- 3.6 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UR 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Réseau de chaleur :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...) :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UR 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UR 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent être implantées en recul d'au moins 4 mètres de l'alignement, actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Les saillies peuvent être autorisées dans la marge de recul sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et de ne pas dépasser 1,20 m de profondeur.

Les constructions peuvent être autorisées dans la marge de reculement pour des raisons architecturales et urbaines, à condition qu'elles s'implantent dans la continuité des constructions existantes.

6.2 Le long de l'avenue Aristide Briand, de l'extrémité nord de la commune jusqu'à la rue des Blains, les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 25,70 mètres de l'axe de la voie, conformément aux dispositions graphiques portées aux documents graphiques.

6.3 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, les constructions situées à l'angle de deux voies doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.

6.4 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans les marges de recul.

6.5 Les dispositifs techniques, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :

- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
- En recul d'au moins à 0,5 mètre des voies et emprises publiques.

6.6 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.

6.7 Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose qu'elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.

ARTICLE UR 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales :

7.1 Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter :

- Sur les deux limites séparatives ;
- Sur une des deux limites séparatives.
- En retrait des limites séparatives

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 4 mètres en tout point de la construction.

Toutefois, si la construction comporte une ouverture, alors le retrait devra être au moins égal à $L=H$ mètres avec un minimum de 4 mètres en tout point de la construction.

7.2 Pour les terrains dont la largeur au droit de construction est supérieure à 15 mètres les constructions peuvent s'implanter :

- Sur une des deux limites séparatives.
- En retrait des limites séparatives

En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 4 mètres en tout point de la construction.

Toutefois, si la construction comporte une ouverture, alors le retrait devra être au moins égal à $L=H$ mètres avec un minimum de 6 mètres en tout point de la construction.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives ;
- Sur une des deux limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égal à 2 mètres en tout point de la construction.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

7.4 Les constructions doivent s'implanter avec un retrait des limites séparatives de fond de parcelle au moins égal à $L=H$.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :



- Les constructions qui s'adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
 - Les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.
- 7.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :
- En limites séparatives de fond de parcelle ;
 - En retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins 2 mètres en tout point de la construction.
- 7.6 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

ARTICLE UR 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter une distance minimale de $L = H$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 4 mètres.
- 8.2 La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.
- 8.3 Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UR 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder
- 40% de la superficie de l'unité foncière pour les terrains de moins de 1000 m² ;
 - 30% de la superficie de l'unité foncière pour les terrains de plus de 1000 m².
- 9.2 Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 9.3 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce dans la limite de 0,25m d'épaisseur supplémentaire.

ARTICLE UR 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, la hauteur doit être au plus égale à la distance minimum entre la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou future ($H=L$).

Cette hauteur ne pourra pas excéder :

- 9 mètres au faîtage et 6 mètres à l'égout du toit.
- Toutefois pour les constructions présentant une toiture terrasse la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 7 mètres. Au-dessus de cette hauteur est autorisé, un attique d'une hauteur de 3 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade l'ensemble étant limité à une hauteur totale de 10 mètres.

10.2 Le long de l'avenue Aristide Briand, la hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit ;

Toutefois pour les constructions présentant une toiture terrasse la hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de 10 mètres. Au-dessus de cette hauteur est autorisé, un attique d'une hauteur de 3 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade l'ensemble étant limitée à une hauteur totale de 13 mètres.

10.3 Les installations techniques sur les terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

ARTICLE UR 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

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

11.2 Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, etc.), à l'exception des dispositifs liés aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Façades :

11.3 L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades



principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :

- 11.4 Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- 11.5 Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- 11.6 La couverture des constructions annexes doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- 11.7 L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Clôtures :

- 11.8 Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.
- 11.9 Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Toutefois, sont également permises les clôtures à claire voie, de type serrurerie, afin de favoriser les passages de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.
- 11.10 En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Bâtiments annexes :

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

ARTICLE UR 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités d’application des normes de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Dimensions minimales des places :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Rampes d’accès :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Normes de stationnement automobile :

12.11 Les normes de stationnement automobile qui s’imposent aux constructions sont les suivantes :

Destination	Nombre de places de stationnement exigées
Logements locatifs financés par un prêt aidé de l’Etat	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé, au maximum et au minimum 1 place de stationnement par logement ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d’une gare ou d’une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé, au maximum et au minimum 0,5 place de stationnement par logement.
Logements (à l’exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l’Etat)	<ul style="list-style-type: none"> - De 1 à 2 pièces : il est demandé, au minimum, 1 place de stationnement par logement ; - De 3 à 5 pièces : il est demandé, au minimum, 1,5 places de stationnement par logement ; - A partir de 6 pièces : il est demandé, au minimum, 2 places de stationnement par logement ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d’une gare ou d’une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée au minimum 0,7 place et au maximum 1 place de stationnement par logement.
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé au maximum 1 place pour 70 m² de surface de plancher ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d’une gare ou d’une

	station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre , il est demandé que soit réalisée, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m ² de surface de plancher.
Commerces et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 1 place pour trois chambres.
Constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> ○ Des besoins créés par l'équipement ; ○ De ses jours et heures de fréquentation ; ○ Des possibilités de stationnement existantes à proximité ; ○ De la desserte en transports en commun.

Normes de stationnement vélo :

12.12 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m² ;
- Pour les constructions à usage de bureau, il est demandé 1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de plancher ;

12.13 L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée de la construction, il sera réalisé :

- En rez-de-chaussée, à hauteur de 50% minimum, le reste devant être réalisé au 1^{er} sous-sol pour les constructions destinées à l'habitation ;
- Au niveau du rez-de-chaussée pour les autres constructions.
- Et à proximité des entrées piétonnes.

12.14 Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence intégrés au bâti.

ARTICLE UR 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :

- Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
- Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.

13.2 Coefficient de biotope par surface :

- 40% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 30% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 10% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif.

*L'étendue de la surface **d'espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70
- 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture ;

Plantations

13.3 –Voir dispositions communes à toutes les zones.

13.4 Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.

13.5 Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.



- 13.6 Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.

Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques

- 13.7 Les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais délimités sur le plan de zonage sont inconstructibles.

Linéaires végétalisés

- 13.8 Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

Arbres remarquables

- 13.9 Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés :
- Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
 - Toute action de taille ou d'élagage, même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quel que motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

ARTICLE UR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UR 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Performance environnementale globale

- 15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- 15.2 Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...)



- Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...)
- Végétalisation dans un objectif écologique ;
- Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.

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

ARTICLE UR 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements devront être également équipés pour un raccordement futur.

Zone UT

Préambule (extrait du rapport de présentation) :

La zone UT correspond à un tissu urbain mixte qui opère une transition entre les différents tissus environnants. Elle comprend deux secteurs :

- **UTa** : correspondant au projet urbain Croizat-Fortin-Blanchard
- **UTs** : correspondant uniquement aux équipements sportifs de cette zone.

Une partie de la zone UT est couverte par une servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme.

ARTICLE UT 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension.
- 1.2 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension.
- 1.3 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension à l'exception de celles mentionnées à l'article UT 2.
- 1.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ainsi que leur extension, à l'exception de celles mentionnés à l'article UT 2.
- 1.5 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération.
- 1.6 Les exploitations de carrières ainsi que les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation, à l'exception de ceux autorisés à l'article UT 2.
- 1.7 Toute nouvelle construction d'une surface de plancher de plus de 40 m² dans les secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du PLU de Bagneux.

ARTICLE UT 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES



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

- 2.1 Les constructions, installations et ouvrages à destination d'artisanat à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage et qu'elles n'engendrent pas de difficultés en matière de circulation et de stationnement.
- 2.2 La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant, et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.).
- 2.3 Les affouillements, exhaussements décaissements et remblaiements des sols à condition que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations du sol admises dans la zone, qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement ou de l'aspect paysager ou qu'ils soient rendus nécessaires pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, d'aménagement d'espace public, etc.) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).
- 2.4 Dans les zones de carrière, la réalisation de constructions ou d'installations, et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées à des conditions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières, en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de leurs abords, et de prévenir tout risque de mouvements d'affaissement ou d'effondrement.
- 2.5 Dans les secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du code de l'urbanisme, pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la modification n°2 du PLU de Bagneux, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

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

Dispositions générales :

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une ou plusieurs voie(s) carrossable(s) de 3 m de largeur minimum, publique(s) ou privée(s) ouverte(s) à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
- 3.2 Les caractéristiques et configuration de ces voies doivent :



- Répondre aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Permettre la circulation des moyens de secours, des véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères ;
- Satisfaire les exigences de la sécurité, de la protection civile au regard de la nature du trafic et de son intensité.

Voies nouvelles :

- 3.3 Toute voie nouvelle doit présenter une largeur initiale de chaussée au moins égale à 3 mètres ;
- 3.4 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et d'enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour.

Conditions d'accès aux voies :

- 3.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ;
- 3.6 La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers, et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

ARTICLE UT 4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Alimentation en eau potable :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux usées :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Eaux pluviales :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Réseau de chaleur :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Autres réseaux (électricité, téléphone, câble...) :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

ARTICLE UT 5 – LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS



Sans objet.

ARTICLE UT 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6.1 Dans la zone UT, à l'exception du secteur UTa, les constructions doivent s'implanter en recul d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.
- 6.2 En secteur UTa exclusivement : les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul d'au moins 2 mètres de l'alignement, actuel ou futur des voies et emprises publiques.
- 6.3 Dans la zone UT, à l'exception du secteur UTa, les saillies peuvent être autorisées dans la marge de recul sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et de ne pas dépasser 1,20 m de profondeur.
- 6.4 Les constructions peuvent être autorisées dans la marge de reculement pour des raisons architecturales et urbaines, à condition qu'elles s'implantent dans la continuité des constructions existantes.
- 6.5 En secteur UTa exclusivement : Les saillies peuvent être autorisées dans la marge de recul sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement
- 6.6 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, les constructions situées à l'angle de deux voies de circulation doivent supporter un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes. Par rapport à ce pan coupé, le reculement défini précédemment doit être respecté.
- 6.7 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve qu'ils n'entraînent pas une augmentation de l'emprise au sol dans les marges de recul.
- 6.8 Les constructions annexes, les dispositifs techniques, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :
- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
 - En recul d'au moins à 0,5 mètre des voies et emprises publiques.
- 6.9 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, une réduction du retrait minimum est autorisée au sein de l'unité foncière dans la limite de 0,25 mètre correspondant à l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise.
- 6.10 Les saillies sur l'alignement doivent faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie publique. Sur les voiries départementales, le règlement de voirie impose qu'elles ne peuvent être situées à moins de 4,30 mètres au-dessus du sol et avoir

plus de 0,8 mètres de profondeur. En outre, ces dernières ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8,00 mètres.

ARTICLE UT 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Par rapport aux limites séparatives latérales :

7.1 En zone UT, à l'exclusion du secteur UTa, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives ;
- Sur une des deux limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci être au moins égal à 4 mètres en tout point de la construction.

Toutefois, si la construction comporte une ouverture, alors le retrait devra être au moins égal à $L=H$ mètres avec un minimum de 6 mètres en tout point de la construction.

De même, lorsque la limite séparative latérale est commune avec la limite de la zone UR, les constructions devront s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins $L=H$ avec un minimum de 8 mètres.

7.2 En secteur UTa exclusivement, les constructions peuvent s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives ;
- Sur une des deux limites séparatives ;
- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, celui-ci être au moins égal à 4 mètres en tout point de la construction.

Toutefois, si la construction comporte une ouverture, alors le retrait devra être au moins égal à $L=H/2$ mètres avec un minimum de 6 mètres en tout point de la construction.

De même, lorsque la limite séparative latérale est commune avec la limite de la zone UR, les constructions devront s'implanter obligatoirement en retrait d'au moins $L=H/2$ avec un minimum de 8 mètres.

7.3 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :

- Sur les deux limites séparatives ;
- Sur une des deux limites séparatives ;

- En retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, ce dernier doit être au moins égale à 0,5 mètre en tout point de la construction.

Par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :

- 7.4 En zone UT, à l'exclusion du secteur UTa, les constructions peuvent s'implanter soit : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égale $L=H$ avec un minimum de 8 mètres.

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
- Les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.

- 7.5 En secteur UTa, exclusivement les constructions peuvent s'implanter soit : Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égale $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres ;

Toutefois, l'implantation en limites séparatives de fond de parcelle est autorisée pour :

- Les constructions qui s'adossent à une construction existante en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin, sous réserve qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes ;
- Les constructions annexes dont la hauteur totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,60 mètres et 15 m² de surface de plancher.

- 7.6 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit :

- En limites séparatives de fond de parcelle ;
- En retrait des limites séparatives de fond de parcelle d'au moins égale à 2 mètres en tout point de la construction.

- 7.7 Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et non implantées conformément aux dispositions de ce présent article, les travaux d'extension et de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants et sous réserve que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrance.

ARTICLE UT 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1 En zone UT, à l'exclusion du secteur UTa : Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :
- Une distance minimale de $L = H$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière comporte une ouverture ;
 - Une distance minimale de $L = H$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres, si cette dernière ne comporte pas d'ouverture ;
- 8.2 En secteur UTa, exclusivement : Lorsque plusieurs constructions non contiguës sont implantées sur une même propriété, elles doivent respecter :
- Une distance minimale de $L = H/2$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 8 mètres, si cette dernière comporte une ouverture ;
 - Une distance minimale de $L = H/2$ mesurée par rapport à la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres, si cette dernière ne comporte pas d'ouverture ;
- 8.3 La distance entre une annexe et son bâtiment principal doit être d'au minimum de 3 mètres.
- 8.4 Le présent article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UT 9 – L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1 En zone UT, à l'exclusion du secteur UTa : L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 50 % de la superficie de l'unité foncière.
- 9.2 En secteur UTa, exclusivement : L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.
- 9.3 Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
En secteur UTa exclusivement, il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol pour les programmes de constructions comportant une part significative d'agriculture urbaine.
- 9.4 Pour les constructions existantes devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol et ce dans la limite de 0,25m d'épaisseur supplémentaire.

ARTICLE UT 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS



10.1 Dans la zone UT, à l'exception du secteur UTa, et sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, la hauteur doit être au plus égale à la distance minimum entre la construction et le point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur ($H=L$).

Cette hauteur ne pourra pas excéder :

- en zone UT, à l'exclusion du secteur UTa :
 - A 12 mètres à l'égout du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé ;
 - 16 mètres au point le plus haut de la construction (attique compris).
- en secteur UTa, exclusivement :
 - 19 mètres au point le plus haut de la construction sauf au nord de l'allée du Clos des Vignes et du Sentier des Vœux où la hauteur est limitée à 12 m avec un attique de 4 m de haut en retrait de 3 m minimum.

10.2 Les installations techniques sur les terrasses sont autorisées à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 mètres et qu'elles soient en retrait par rapport à la façade d'une distance au moins égale à leur hauteur.

ARTICLE UT 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ; L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Composition d'ensemble et intégration dans le paysage :

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

11.2 Les ouvrages et édicules techniques propres à la construction (paraboles, caissons de climatisation, antennes relais, coffret électrique, etc.), à l'exception des dispositifs liées aux énergies renouvelables, doivent être dissimulés ou constituer un élément de la composition architecturale.

Façades :

11.3 L'ensemble de la construction, y compris les ouvrages techniques (machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, gaines de ventilation, souches de cheminées, etc.), ainsi que les façades latérales, arrières et les murs pignons, mitoyens ou non, laissés à découvert ou à édifier, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles (matériaux, couleurs, nature du parement, etc.).

Toitures :



- 11.4 Les toitures doivent assurer un bon couronnement de la construction et être en harmonie avec les constructions voisines par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- 11.5 Les toitures terrasses accessibles ou non, ainsi que leurs acrotères, devront être aménagés avec soin et traitées comme une façade. Les gaines techniques devront faire l'objet d'un camouflage en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Toute toiture plate (pente inférieure ou égale à 5 %) d'une surface supérieure à 200 m² doit être végétalisée en complémentarité d'autres dispositifs économisant l'énergie ou produisant de l'énergie renouvelable susceptibles d'être installés.
- 11.6 Les couvertures ayant recours à des matériaux d'aspect précaire (tôle ondulée, fibrociment, etc.) sont interdits.
- 11.7 La couverture des constructions annexes visibles depuis la rue doit être en harmonie avec celle de la construction principale.
- 11.8 L'intégration des capteurs solaires sur les toitures en pente ou toiture-terrasse doit faire l'objet d'un traitement soigné et bien intégré.

Clôtures :

- 11.9 Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant les éléments d'aspect médiocre et précaire.
- 11.10 Les clôtures sur rue seront de préférence constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire voie, et doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales. Toutefois, sont également permises les clôtures à claire voie, de type serrurerie, afin de favoriser les passages de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.
- 11.11 En limite séparative, les clôtures seront de préférence constituées d'un barreaudage vertical doublé d'une haie vive d'essences locales. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour le déplacement de la petite faune. Leur hauteur ne devra pas excéder 2,00 mètres.

Bâtiments annexes :

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

ARTICLE UT 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT



Modalités d'application des normes de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Dimensions minimales des places :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Rampes d'accès :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Modalités de calcul des places de stationnement :

Voir dispositions communes à toutes les zones.

Normes de stationnement automobile :

12.11 Les normes de stationnement automobile qui s'imposent aux constructions sont les suivantes :

Destination	Nombre de places de stationnement exigées
Logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> - En secteur UT hors Uta, il est demandé que soit réalisée, au maximum et au minimum 1 place de stationnement par logement ; - En secteur UT, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum et au minimum 0,5 place de stationnement par logement ; - En secteur Uta, il est demandé que soit réalisée au minimum 0,5 place de stationnement par logement - Pour les résidences sociales et les logements-foyers définis à l'article R.351-55 du Code de la construction et de l'habitation et foyers-étudiants, le nombre de places de stationnement exigées est de 1 place pour 6 logements/chambres.
Logements (à l'exception des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat)	<ul style="list-style-type: none"> - En secteur UT hors Uta, il est demandé que soit réalisée, au maximum et au minimum 1 place de stationnement par logement ; - En secteur UT, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée au minimum 0,7 place et au maximum 1 place de stationnement par logement ; - En secteur Uta, il est demandé que soit réalisée au minimum

	0,7 place de stationnement par logement
Bureaux	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que soit réalisée au maximum 1 place pour 70 m² de surface de plancher ; - Dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare ou d'une station de transport public guidée ou de transport collectif en site propre, il est demandé que soit réalisée, au maximum 1 place de stationnement pour 90 m² de surface de plancher.
Commerces et artisanat	<ul style="list-style-type: none"> - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher comprise entre 150 et 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 25% de la surface de plancher de la construction. - Pour les locaux commerciaux et artisanaux d'une surface de plancher supérieure à 1000 m², il est demandé, que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum, à 40% de la surface de plancher de la construction avec un minimum de 2 places.
Hébergement hôtelier	<ul style="list-style-type: none"> - Il est demandé que l'espace dédié au stationnement corresponde, au minimum à 1 place pour 3 chambres.
Constructions et installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif	<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre de places de stationnement doit être étudié au cas par cas en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> o Des besoins créés par l'équipement ; o De ses jours et heures de fréquentation ; o Des possibilités de stationnement existantes à proximité ; o De la desserte en transport en commun.

Normes de stationnement vélo :

12.12 L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos possède les caractéristiques minimales suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé 0,75 m² minimum par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3m².
- Pour les constructions à usage de bureau, il est demandé 1,5 m² minimum pour 100 m² de surface de plancher.

12.13 L'espace destiné au stationnement vélo devra être sécurisé et aisément accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment, il sera réalisé :



- En rez-de-chaussée, à hauteur de 50% minimum, le reste devra être réalisé au 1^{er} sous-sol pour les constructions destinées à l'habitation ;
- Au niveau du rez-de-chaussée pour les autres constructions.
- Et à proximité des entrées piétonnes.

12.14 Ces derniers devront être couverts et éclairés, et dotés d'équipements adaptés pour la sécurisation individuelle de chaque vélo (type accroche vélo soudé au sol) et de préférence de préférence intégrés au bâti.

ARTICLE UT13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Coefficient de biotope par surface

13.1 Les espaces libres doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins. Chaque création de :

- Liaison douce doit être perméable sauf contraintes techniques et aménagement pour les personnes à mobilité réduite ;
- Parc de stationnement doit être perméable à 50% minimum de sa surface.

13.2 Coefficient de biotope par surface :

- 30% minimum de la surface de l'unité foncière doivent être traités en espaces verts décomposés comme suit :
 - 15% minimum de la surface de l'unité foncière en pleine terre,
 - 15% minimum de la surface de l'unité foncière en espaces verts complémentaires*.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif,

En secteur UTa exclusivement, cette règle ne s'applique pas aux programmes de constructions comportant une part significative d'agriculture urbaine.

*L'étendue de la surface **d'espaces verts complémentaires** sera calculée en fonction de la nature des substrats utilisés, pondérée à l'appui des coefficients suivants :

- 1 pour les espaces verts de pleine terre ;
- 0,7 pour les espaces verts d'une épaisseur de terre végétale supérieure à 70 cm, hors pleine terre, y compris sur dalle ;
- 0,6 pour les toitures végétalisées avec une épaisseur de substrat obligatoire d'au moins 0,12 mètre, couche drainante non comprise. Pour toute toiture terrasse supérieure à 500 m², 50% de la toiture végétalisée doit présenter une

épaisseur de substrat d'au moins 30 cm. Le substrat doit permettre de reproduire au mieux les qualités des sols naturels ou permettre l'installation d'une agriculture urbaine en toiture ;

Plantations

- 13.3 *Voir dispositions communes à toutes les zones.*
- 13.4 Un traitement perméable des voiries et dessertes doit être privilégié (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés.
- 13.5 Les revêtements de sols stabilisés ou les cheminements en dallages doivent être poreux ou discontinus avec des joints engazonnés.
- 13.6 Les plantations devront être composées d'espèces locales limitant les besoins en eau.

Espace non bâti en cœur d'îlot ou linéaire nécessaire au maintien des continuités écologiques

- 13.7 Les espaces non bâtis délimités et nécessaires au maintien des continuités écologiques linéaires ou en pas japonais sont inconstructibles.

Linéaires végétalisés

- 13.8 Prioritairement, les alignements d'arbres doivent être conservés. Toutefois, dans le cas de travaux d'intérêt général, ces alignements peuvent être provisoirement supprimés, sous réserve de la re-végétalisation des espaces publics après travaux, dans la limite des possibilités techniques.

Friches écologiques à sauvegarder

- 13.9 Les friches écologiques repérées sur le plan de zonage doivent maintenir leur caractère 100% végétal et de pleine terre. Les différentes strates de végétation en présence doivent être conservées.

Arbre remarquable protégé

- 13.10 Les arbres remarquables repérés au plan de zonage doivent être protégés :
- Tout abattage d'un arbre remarquable est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait.
 - Toute action de taille ou d'élagage, même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quel que motif que ce soit, doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
 - Les arbres remarquables doivent faire l'objet d'une protection permettant le développement de leur enracinement.

ARTICLE UT 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Sans objet.

ARTICLE UT 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Performance environnementale globale

- 15.1 La récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour certains usages et sous certaines conditions techniques, en conformité avec le Code de la Santé Publique, doivent être favorisées.
- 15.2 Pour les constructions nouvelles, les surfaces de toitures terrasses doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :
- Exploitation d'énergies renouvelables (panneaux solaires ou photovoltaïque, ...) ;
 - Agriculture urbaine (jardin partagé, ruche...)
 - Végétalisation dans un objectif écologique ;
 - Récupération et/ou rétention des eaux pluviales.
- 15.3 L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables est privilégiée.

ARTICLE UT 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 16.1 Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements devront être également équipés pour un raccordement futur.

Titre IV : Dispositions applicables au patrimoine bâti et urbain



PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX SEQUENCES URBAINES

N°	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
S1	1 à 19 2 à 10 Avenue Henri Ravera		<ul style="list-style-type: none"> • La démolition de tout ou partie des édifices constitutifs de la séquence est interdite, sauf en cas de péril sanitaire. • Les surélévations sont interdites. • En cas de démolition et reconstruction du bâtiment implanté au n°11, la nouvelle construction devra soit s'implanter à l'alignement de fait, soit s'implanter en retrait, de façon à laisser visibles les pignons des constructions voisines. • L'ordonnancement d'origine des façades devra être maintenu (dispositions et dimensions des percements notamment). • Les épidermes devront être protégés : nature, qualité, nature des enduits originels. Les interventions devront respecter la qualité et la nature de l'épiderme d'origine. Le PVC est interdit en vêtture (ex. : bardage PVC). • Les formes et matériaux des toitures devront être maintenus et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit, y compris pour les éléments techniques (gouttière). • Le dessin des menuiseries d'origine devra être maintenu et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit. • Les volets devront être maintenus. Le PVC et les volets roulants sont interdits. Les volets métalliques repliables en tableau sont interdits, sauf lorsqu'ils correspondent au principe du dispositif d'occultation d'origine. • Les garde-corps devront être conservés. Ils pourront toutefois être adaptés aux normes de sécurité en vigueur. • Les modénatures devront être maintenues et/ou restituées dans les règles de l'art. • Le traitement des devantures commerciales devra respecter la composition de l'édifice, notamment les descentes de charge. Les éléments de protection devront être discrets et ne pas masquer la structure de l'édifice (ex : les rideaux de protection pourront être installés à l'intérieur). Les coffres des stores ne pourront masquer la structure de l'édifice.

N°	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
S2	1 à 5 Rue de la République		<ul style="list-style-type: none"> • La démolition de tout ou partie des édifices constitutifs de la séquence est interdite, sauf en cas de péril sanitaire. • La surélévation des constructions les plus basses sera autorisée, à condition de proposer un alignement des lignes d'égout. Dans ce cas, les rythmes horizontaux et verticaux devront être maintenus. • Quoiqu'il en soit, l'ordonnancement d'origine des façades devra être maintenu (dispositions et dimensions des percements notamment). • Les épidermes devront être protégés : nature, qualité, nature des enduits originels. Les interventions devront respecter la qualité et la nature de l'épiderme d'origine. Le PVC est interdit en vêtture (ex. : bardage PVC). • Les formes et matériaux des toitures devront être maintenus et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit, y compris pour les éléments techniques (gouttière). • Le dessin des menuiseries d'origine devra être maintenu et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit. • Les volets devront être maintenus. Le PVC et les volets roulants sont interdits. • Les garde-corps devront être conservés. Ils pourront toutefois être adaptés aux normes de sécurité en vigueur. • Les modénatures devront être maintenues et/ou restituées dans les règles de l'art. • Devantures commerciales : le traitement des devantures commerciales devra respecter la composition de l'édifice, notamment les descentes de charge. Les éléments de protection devront être discrets et ne pas masquer la structure de l'édifice (ex : les rideaux de protection pourront être installés à l'intérieur). Les coffres des stores ne pourront masquer la structure de l'édifice.

N°	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
S3	14 à 16 Place de la République		<ul style="list-style-type: none"> • La démolition de tout ou partie des édifices constitutifs de la séquence est interdite, sauf en cas de péril sanitaire. • La surélévation des constructions est interdite. • L'ordonnancement d'origine des façades devra être maintenu (dispositions et dimensions des percements notamment). • Les épidermes devront être protégés : nature, qualité, nature des enduits originels. Les interventions devront respecter la qualité et la nature de l'épiderme d'origine. Le PVC est interdit en vêture (ex. : bardage PVC). • Les formes et matériaux des toitures devront être maintenus et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit, y compris pour les éléments techniques (gouttière). • Le dessin des menuiseries d'origine devra être maintenu et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit. • Les volets devront être maintenus. Le PVC et les volets roulants sont interdits. • Les garde-corps devront être conservés. Ils pourront toutefois être adaptés aux normes de sécurité en vigueur. • Les modénatures devront être maintenues et/ou restituées dans les règles de l'art. • Devantures commerciales : le traitement des devantures commerciales devra respecter la composition de l'édifice, notamment les descentes de charge. Les éléments de protection devront être discrets et ne pas masquer la structure de l'édifice (ex : les rideaux de protection pourront être installés à l'intérieur). Les coffres des stores ne pourront masquer la structure de l'édifice.

N°	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
S4	2 Place de la République et 14 - 16 Rue de la Mairie		<ul style="list-style-type: none"> • La démolition de tout ou partie des édifices constitutifs de la séquence est interdite, sauf en cas de péril sanitaire. • La surélévation des constructions est interdite. • L'ordonnancement d'origine des façades devra être maintenu (dispositions et dimensions des percements notamment). • Les épidermes devront être protégés : nature, qualité, nature des enduits originels. Les interventions devront respecter la qualité et la nature de l'épiderme d'origine. Le PVC est interdit en vêtture (ex. : bardage PVC). • Les formes et matériaux des toitures devront être maintenus et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit, y compris pour les éléments techniques (gouttière). • Le dessin des menuiseries d'origine devra être maintenu et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit. • Les volets devront être maintenus. Le PVC et les volets roulants sont interdits. • Les garde-corps devront être conservés. Ils pourront toutefois être adaptés aux normes de sécurité en vigueur. • Les modénatures devront être maintenues et/ou restituées dans les règles de l'art. • Devantures commerciales : le traitement des devantures commerciales devra respecter la composition de l'édifice, notamment les descentes de charge. Les éléments de protection devront être discrets et ne pas masquer la structure de l'édifice (ex : les rideaux de protection pourront être installés à l'intérieur). Les coffres des stores ne pourront masquer la structure de l'édifice.

N°	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
S5	84-88 Avenue Albert Petit		<ul style="list-style-type: none"> • La démolition de tout ou partie des édifices constitutifs de la séquence est interdite, sauf en cas de péril sanitaire. • La surélévation isolée d'une construction ne sera pas acceptée. Un projet proposant une surélévation de l'ensemble de la séquence, dans le respect de la composition des façades, sera autorisé. Les pentes de la toiture seront restituées. • L'ordonnancement d'origine des façades devra être maintenu (dispositions et dimensions des percements notamment). • Les épidermes devront être protégés : nature, qualité, nature des enduits originels. Les interventions devront respecter la qualité et la nature de l'épiderme d'origine. Le PVC est interdit en vêtture (ex. : bardage PVC). • Les formes et matériaux des toitures devront être maintenus et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit, y compris pour les éléments techniques (gouttière). • Le dessin des menuiseries d'origine devra être maintenu et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit. • Les volets devront être maintenus. Le PVC, les volets roulants et les volets métalliques repliables en tableau sont interdits. • Les garde-corps devront être conservés. Ils pourront toutefois être adaptés aux normes de sécurité en vigueur. • Les modénatures devront être maintenues et/ou restituées dans les règles de l'art. • Le pignon ne pourra être percé. • En cas de création d'une devanture commerciale : le traitement des devantures commerciales devra respecter la composition de l'édifice, notamment les descentes de charge. Les éléments de protection devront être discrets et ne pas masquer la structure de l'édifice (ex : les rideaux de protection pourront être installés à l'intérieur). Les coffres des stores ne pourront masquer la structure de l'édifice.

N°	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
S6	137-147 Rue de Verdun		<ul style="list-style-type: none"> • La démolition de tout ou partie des édifices constitutifs de la séquence est interdite, sauf en cas de péril sanitaire. • La surélévation des constructions est interdite. • L'ordonnancement d'origine des façades devra être maintenu (dispositions et dimensions des percements notamment). • Les épidermes devront être protégés : nature, qualité, nature des enduits originels. Les interventions devront respecter la qualité et la nature de l'épiderme d'origine. • Le PVC est interdit en vêtture (ex. : bardage PVC). • Les formes et matériaux des toitures devront être maintenus et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit, y compris pour les éléments techniques (gouttière). • Le dessin des menuiseries d'origine devra être maintenu et/ou restitués, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit. • Les volets devront être maintenus. Les volets devront être des volets métalliques repliables en tableau. Le PVC et les volets roulants sont interdits. • Les garde-corps devront être conservés. Ils pourront toutefois être adaptés aux normes de sécurité en vigueur. • Les modénatures devront être maintenues et/ou restituées dans les règles de l'art.

N°	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
S8	Cité du Champ des Oiseaux		<ul style="list-style-type: none"> • La démolition de tout ou partie des édifices constitutifs de l'ensemble urbain ne pourra être autorisée qu'en cas de péril sanitaire, ou en cas de justification apportée par une étude mettant en évidence une impossibilité technique et/ou financière d'une réhabilitation de tout ou partie des bâtiments existants, du fait de leurs désordres. • Tout projet de réaménagement de l'ensemble devra respecter ses caractéristiques urbaines : grands principes d'implantation, gabarits généraux, inscription dans le paysage environnant. • En particulier, l'organisation des bâtiments devra maintenir un traitement du rapport à la rue, soit par l'alignement des constructions, soit par l'aménagement des squares permettant un accès au cœur d'îlot. • Les gabarits et hauteurs des constructions devront respecter les caractéristiques urbaines des tissus environnants. • La perméabilité de la cité (liaison entre la rue de Verdun et l'avenue Henri Barbusse) devra être maintenue, et pourra être renforcée.
S7	Cité de l'Abbé Grégoire		<ul style="list-style-type: none"> • La démolition de tout ou partie des édifices constitutifs de l'ensemble urbain ne pourra être autorisée qu'en cas de péril sanitaire, ou en cas de justification apportée par une étude mettant en évidence une impossibilité technique et/ou financière d'une réhabilitation de tout ou partie des bâtiments existants, du fait de leurs désordres. • Tout projet de réaménagement de l'ensemble devra respecter ses caractéristiques urbaines : grands principes d'implantation, gabarits généraux, inscription dans le paysage environnant et les principes de la trame viaire existante. • En particulier, le principe d'implantation des constructions, permettant une perméabilité entre l'avenue Paul Vaillant Couturier et l'allée de l'Abbé Grégoire, devra être maintenu. • Une attention particulière devra être portée à la végétalisation des espaces.

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES AUX CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales et applicables aux zones concernées du règlement, et dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagère qui ont conduit à leur classification.

Règles d'évolution :

- Interdiction de démolir tout ou partie des édifices repérés, sauf en cas de péril sanitaire.
- Les extensions ou surélévations, sauf mention contraire dans les prescriptions particulières à chaque élément repéré, sont autorisées, à condition de faire l'objet d'un projet global permettant de garantir la qualité de la réalisation, et l'inscription de la nouvelle partie d'édifice en cohérence avec la construction principale.

Règles architecturales :

- Obligation de maintenir l'ordonnancement de la façade d'origine (dispositions et dimensions des percements notamment).
- Obligation de protéger les épidermes : nature, qualité, calepinage, appareillage, polychromie, nature des enduits originels. Les interventions devront respecter la qualité et la nature des épidermes d'origine. Le PVC est interdit en vêtture (ex. : bardage PVC).
- Obligation de maintenir et / ou restituer les formes et les matériaux des toitures, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit, y compris pour les éléments techniques (gouttière).
- Obligation de maintenir et/ou de restituer le dessin des menuiseries d'origine, en cohérence avec le style et l'époque de la construction. Le PVC est interdit.
- Obligation de maintenir ou de restituer les volets, en cohérence avec le style et l'architecture de la construction. L'usage du PVC est interdit. Les volets roulants sont interdits, excepté lorsqu'il s'agit des dispositifs d'occultation d'origine.
- Obligation de maintenir et/ou restituer les serrureries, dans les règles de l'art. Elles pourront être adaptées aux normes de sécurité en vigueur.
- Obligation de maintenir et/ou restituer les modénatures, dans les règles de l'art.
- Obligation de maintenir l'écrin lorsqu'il existe : parc, jardin, clôtures, arbres et massifs d'arbres, traitement des sols. Des évolutions pourront être autorisées dans le cadre d'un projet global respectueux du site.
- Devantures commerciales : le traitement des devantures commerciales devra respecter la composition de l'édifice, notamment les descentes de charge. Les éléments de protection devront être discrets et ne pas masquer la structure de l'édifice (ex : les rideaux de protection pourront être installés à l'intérieur). Les coffres des stores ne pourront masquer la structure de l'édifice.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
C1	Les anciens Bains Douches (actuel siège de la Direction de l'action culturelle de la ville)	4 Rue Etienne Dolet		<ul style="list-style-type: none"> • Application des règles communes aux constructions patrimoniales.
C2	Le Pavillon Denèvre	44 Avenue Henri Ravera		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé.
C3	Ancienne Mairie	1 Rue de la Mairie		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé.

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
C4	Immeuble	5,7 et 7bis Avenue Jean Baptiste Fortin		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé. • Toute intervention sur la terrasse devra permettre un retour à l'état d'origine (réversibilité), par exemple dans le cas d'une création de véranda. • En cas d'évolution liée à la sécurité, les dispositifs proposés devront être en cohérence et en harmonie avec le style d'origine. Ils ne pourront masquer l'architecture d'origine. • En cas de changement des menuiseries, celles-ci devront être identiques aux menuiseries d'origine (dessin, matériaux, couleurs). • Les menuiseries devront être traitées de façon strictement identique.
C5	Immeuble	9 Avenue Jean Baptiste Fortin		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé.
C6	Immeuble	1 bis Rue Froide		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé.
C7	Immeuble	3 Rue Froide		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé.
C8	Centre Jean Caurant	2 Rue Pablo Neruda		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé.
C8bis	Ancien Séchoir	Angle rue Salvador Allende / Ruelle des Bénards		<ul style="list-style-type: none"> • Les façades et toitures devront être conservées en l'état actuel

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
C9	Domaine de l'Archevêché (Foyer d'accueil médicalisé Jacques Descamps)	6 Rue Pablo Neruda		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé.
C10	Villa	49 Avenue Henri Ravera		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé.
C11	Villa	53 Avenue Henri Ravera		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé.
C12	Pont routier dit Pont des Suisses	Voie des Suisses	 	<ul style="list-style-type: none"> • La structure de l'ouvrage devra être maintenue telle qu'elle a été conçue à l'origine. • En cas d'évolution, les éléments rapportés ne devront pas masquer la structure. • Cependant, des dispositifs légers, comme une passerelle, pourront être réalisés en extension du tablier, afin de permettre l'aménagement de circulations douces, dans le respect du mode constructif du pont.
C13	Centre national d'études des télécommunications	196 Avenue Henri Ravera	  	<ul style="list-style-type: none"> • Les menuiseries devront être traitées de façon strictement identique (dessin, matériaux, couleurs).

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
C14	Eglise Saint Monique	Avenue Louis Pasteur		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra faire l'objet d'extension ou de surélévation venant masquer sa volumétrie. • Le caractère et le traitement de la façade principale devront être maintenus.
C15	Villa	178 Avenue Henri Ravera	 	<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé.
C16	5 stalles de la rotonde	103 Avenue Marx Dormoy		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé. • En cas de changement de destination, le traitement particulier lié à l'activité ferroviaire (relation étroite entre les rails et la rotonde) devra être évoqué par le projet.
C17	Groupe scolaire Henri Barbusse	69 Bis et Ter Avenue Albert Petit	  	<ul style="list-style-type: none"> • Les menuiseries devront être traitées de façon strictement identique (dessin, matériaux, couleurs).

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
C18	Villa	56 Avenue Albert Petit		<ul style="list-style-type: none"> L'édifice ne pourra être surélevé.
C19	Immeuble	65 Avenue Henri Ravera		<ul style="list-style-type: none"> L'édifice ne pourra être surélevé.
C20	Villa	73 Avenue Henri Ravera		<ul style="list-style-type: none"> L'édifice ne pourra être surélevé.
C21	Immeuble	2 Rue Marc Sangnier	 	<ul style="list-style-type: none"> L'édifice ne pourra être surélevé. Les menuiseries devront être traitées de façon strictement identique (dessin, matériaux, couleurs).

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
C22	Bâtiment du Reader's Digest	1 Avenue Louis Pasteur		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé. • La terrasse devra être maintenue telle qu'elle a été conçue à l'origine. • En cas d'évolution liée à la sécurité, les dispositifs proposés devront être en cohérence et en harmonie avec le style d'origine. Ils ne pourront masquer l'architecture d'origine. • Les menuiseries devront être traitées de façon strictement identique d'origine (dessin, matériaux, couleurs).
C23	Villa	14 Rue Villa des Iris		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé.

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
C24	Villa	5 Rue du Progrès		<ul style="list-style-type: none"> • Application des règles communes aux constructions patrimoniales.
C25	Villa	3 Rue du Docteur Charcot		<ul style="list-style-type: none"> • Application des règles communes aux constructions patrimoniales.
C26	Immeuble	7 Rue Robert Pontet		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra pas faire l'objet d'une surélévation ni d'une extension. • Tout projet visera la conservation et l'entretien de l'état actuel : volumes, matériaux, percements, menuiseries à l'exclusion des éléments en PVC qui devront être déposés.
C27	Maison de bourg	7 Avenue Albert Petit		<ul style="list-style-type: none"> • L'édifice ne pourra être surélevé. • Les extensions sont interdites. • La cour ne pourra être bâtie • Le mur de clôture devra être préservé, tant dans son emprise au sol que dans son traitement (hauteur, matériaux).
C28	Ensemble scolaire Saint-Gabriel	21 Rue de la Lisette	 	<ul style="list-style-type: none"> • Le corps principal de l'édifice ne pourra être surélevé.

C29	Groupe scolaire Albert Petit	Rue de la Porte d'en Bas		<ul style="list-style-type: none"> Les menuiseries devront être traitées de façon strictement identique d'origine (dessin, matériaux, couleurs).
C30	La Fontaine Gueffier	Rue de la Fontaine	 <i>Source de la photo : sylvainmary.net</i>	<ul style="list-style-type: none"> Toute intervention visera à la restitution et à l'entretien de son état d'origine.
C31	Villa	17 Rue du Pont Royal		<ul style="list-style-type: none"> L'édifice ne pourra être surélevé.
C32	Villa	248 Avenue Aristide Briand	 	<ul style="list-style-type: none"> L'édifice ne pourra être surélevé.
C33	Immeuble	212 Avenue Aristide Briand		<ul style="list-style-type: none"> En cas de changement des menuiseries, celles-ci devront être identique aux menuiseries d'origine (dessin, matériaux, couleurs). Les menuiseries devront être traitées, à l'exclusion des oculi.
C34	Immeuble faubourien	2 avenue Albert Petit		<ul style="list-style-type: none"> Pas de surélévation Conservation de la toiture.
C35	Immeubles de rapport	17-19 rue Romain Rolland		<ul style="list-style-type: none"> Pas de surélévation

C36	Maison en meulière	117 avenue Henri Ravera		<ul style="list-style-type: none"> • Pas de surélévation
C37	Immeuble Arts Déco	123-125 avenue Henri Ravera		<ul style="list-style-type: none"> • Pas de surélévation
C38	Immeuble de rapport	144 avenue Henri Ravera		<ul style="list-style-type: none"> • Pas de surélévation
C39	Immeuble de rapport	195 avenue Henri Ravera		<ul style="list-style-type: none"> • Pas de surélévation
C40	Immeuble de rapport	2 rue Charles Michels		<ul style="list-style-type: none"> • Pas de surélévation
C41	Villa	6 rue Charles Michels		<ul style="list-style-type: none"> • Pas de surélévation
C42	Villa	8 rue Charles Michels		<ul style="list-style-type: none"> • Pas de surélévation

C43	Pavillon	10 rue Charles Michels		<ul style="list-style-type: none"> • Pas de surélévation
C44	Maison en Meulière	262 avenue Aristide Briand		<ul style="list-style-type: none"> • Pas de surélévation
C45	Villa en meulière	268 avenue Aristide Briand		<ul style="list-style-type: none"> • Pas de surélévation

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES AUX PARTIES D'EDIFICES, MURS DE CLÔTURES ET PORTAILS

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales et applicables aux zones concernées du règlement, et dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagère qui ont conduit à leur classification.

Règles d'évolution :

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

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AUX PARTIES D'EDIFICES, MURS DE CLÔTURES ET PORTAILS

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
P1	Portails et murs de clôture	Rue Pablo Neruda		<ul style="list-style-type: none"> • Application des règles communes aux parties d'édifices et murs de clôtures.
P2	Mur de clôture	Rue des Monceaux		<ul style="list-style-type: none"> • Application des règles communes aux parties d'édifices et murs de clôtures.
P3	Portail du bâtiment des Charpentiers de Paris	48 Rue des Meuniers		<ul style="list-style-type: none"> • Le portail devra être protégé, y compris en cas de démolitions du bâtiment auquel il se rattache. • En cas d'aménagement d'un sas d'accès, les piles du portail devront être mises en valeur.

N°	Type de construction	Adresse	Photo	Prescriptions particulières
P4	Mur de clôture	Rue Etienne Dolet		<ul style="list-style-type: none"> • Application des règles communes aux parties d'édifices et murs de clôtures.
P5	Mur de clôture	Rue des Fossés		<ul style="list-style-type: none"> • Application des règles communes aux parties d'édifices et murs de clôtures.
P6	Mur de clôture	Parc Richelieu		<ul style="list-style-type: none"> • Application des règles communes aux parties d'édifices et murs de clôtures.
P7	Mur de clôture	Ruelle des Bénards		<ul style="list-style-type: none"> • Application des règles communes aux parties d'édifices et murs de clôtures.

**LISTE DES ARBRES REMARQUABLES AUXQUELS S'APPLIQUENT
DES PRESCRIPTIONS FORMULEES DANS CHACUNE DES ZONES
(base de données départementale des arbres remarquables)**

Matricule *	Implantation	Nom français	Nom latin	Hauteur (m)	Circonférence (m)	Envergure (m)	Critère de repérage
2388	Avenue Gabriel Péri Parc Richelieu	2 platanes commun. à feuille d'érable	Platanus x.acerifolia (Ait) Willd.	34	4.1	30	Pour ses dimensions
2389	Avenue Gabriel Péri Parc Richelieu	Cèdre bleu	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut 'Glauc'	24	4.55	26	Pour ses dimensions
2391	Rue Etienne Dolet Parc du Puits St- Etienne	Marronnier commun	Aesculus hippocastanum L.	25	5.08	13	Général
2392	Rue de Bagneux Maison des Arts	Mûrier	Morus L.	13	2.05	15	Pour ses dimensions
2394	Rue Pablo Neruda	Séquoia géant de Californie	Sequoiadendron giganteum (Lindl.) Buchholz	27	6.25	12	Pour ses dimensions
2408	Allée Mirabeau Résidence Mirabeau	Robinier	Robinia pseudoacacia L.	18	5.03	15	Pour ses dimensions
2410	Rue de Paris Parc Rosenberg	Plaqueminier de Chine. Kaki	Diospyros kaki L.f.	12	1.45	7	Pour sa rareté
2412	Rue de Paris Parc Rosenberg	Micocoulier	Celtis L.	14	2.07	16	Pour sa rareté
2413	Avenue Marx Dormoy Cimetière parisien de Bagneux	Orme de Chine	Ulmus pumila L.	22	2.45	14	Pour sa rareté
2414	Avenue Marx Dormoy Cimetière parisien de Bagneux	Aulne de Corse	Alnus cordata Desf.	19	2	11	Pour sa rareté
2415	Avenue Marx Dormoy Cimetière parisien de Bagneux	Aulne de Corse	Alnus cordata Desf.	25	2.04	10	Pour sa rareté
2416	Avenue Marx Dormoy Cimetière parisien de Bagneux	Noisetier de Byzance	Corylus colurna L.	16	1.42	11	Pour sa rareté
2417	Avenue Marx Dormoy Cimetière parisien de Bagneux	Frêne à feuilles simples	Fraxinus excelsior L. 'Diversifolia'	16	1.59	11	Pour sa rareté
2418	Avenue Marx Dormoy Cimetière parisien de Bagneux	Noyer noir d'Amérique	Juglans nigra L.	18	2.23	11	Pour sa rareté
2420	Avenue Marx Dormoy Cimetière parisien de Bagneux	Arbre de Judée	Cercis siliquastrum L.	19	2.19	9	Pour ses dimensions
2422	Avenue Marx Dormoy Cimetière parisien de Bagneux	Cèdre du Liban	Cedrus libani A.Rich.	16	2.8	15	Pour sa situation
3563	Avenue Gabriel Péri Parc Richelieu	Sorbier sp	Sorbus L.	22	2.4	17	Pour ses dimensions

* Les matricules renvoient à la base de données départementale des arbres remarquables également renseignée dans la table attributaire du document graphique du règlement.

**LISTE DES ARBRES REMARQUABLES AUXQUELS S'APPLIQUENT
DES PRESCRIPTIONS FORMULEES DANS CHACUNE DES ZONES
(repérage communal)**

Numéro	Implantation	Nom français	Nom latin	Hauteur (m)	Circonférence (m)	Esthétisme	Qualité biologique
1	Devant l'Hôtel de Ville	1 cyprès bleu	<u>Cupressus arizonica</u>	20 m	205 cm	Arbre imposant présentant un intérêt au niveau esthétique	Essence relativement rare et fragile
2	Place des droits de l'Enfant	1 mûrier	Morus L.	5 m	69 cm	-	Peu d'intérêt en-dehors de son aspect "fruitier"
3	Place des droits de l'Enfant	1 pommier à feuilles d'érables	Malus Trilobata	5 m	cépée	Qualité esthétique intéressante	Peu d'intérêt en-dehors de son aspect "fruitier"
4	Square Kirovakan	1 chêne d'Arménie	Quercus Pontica K Koch	Environ 2,5m	-	-	Essence rare et importée Arbre jeune
5	Cimetière communal	1 cèdre bleu	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut 'Glauca'	17 m	231 cm	Port intéressant et développement harmonieux	Essence commune
6	Médiathèque	3 charmes	Carpinus	6 m	123 cm	Qualité esthétique intéressante	Essences communes
7	Médiathèque	1 pin noir	Pinus	10 m	123 cm	Qualité esthétique intéressante	-
8	Groupe scolaire PVC	2 houx panachés	Ilex aquifolium	4 m	100 m	Cépée de 5 houx	Essences communes, baies consommées par les oiseaux
9	Groupe scolaire Albert Petit	2 cèdres du Liban	Cedrus libani	20 m	280 cm	Qualité esthétique intéressante	Essences communes
10	Groupe scolaire Albert Petit	2 cèdres bleus	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut 'Glauca'	-	-	-	-
11	Groupe scolaire Albert Petit	1 pin sylvestre	Pinus	12 m	205 cm	Qualité esthétique intéressante	Essence peu commune sur la ville
12	Groupe scolaire Albert Petit	2 hêtres pleureurs	Fagus sylvatica 'Pendula'	15 m	237 cm	Qualité esthétique intéressante	Espèces peu communes sur la ville (3 au total)
13	Groupe scolaire Albert Petit	1 frêne	Fraxinus	15 m	170 cm	-	Essence commune
14	Groupe scolaire Albert Petit	1 hêtre pourpre	Fagus sylvatica purpurea	-	-	-	-
15	Place Dampierre	1 platane commun	Platanus hispanica	25 m	220 cm	Arbre intéressant de par ses dimensions	Essence commune

Numéro	Implantation	Nom français	Nom latin	Hauteur (m)	Circonférence (m)	Esthétisme	Qualité biologique
16	Parc François Mitterrand	2 cèdres du Liban	<i>Cedrus libani</i>	20 m	182 cm	Ensemble esthétiquement intéressant	Essences communes
17	Parc François Mitterrand	4 cèdres bleu	<i>Cedrus libani ssp. atlantica</i> Battand. et Trabut 'Glauca'	15 m	165 cm	Ensemble esthétiquement intéressant	Essences communes
18	Parc François Mitterrand	4 cèdres aurea	<i>Cedrus deodara aurea</i>	20 m	246 cm	Ensemble esthétiquement intéressant	Essences communes
19	Parc François Mitterrand	2 érables plane	<i>Acer platanoides</i>	20 m	250 cm	Arbre en double flèche	Essences communes
20	Parc François Mitterrand	1 érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	15 m	135 cm	Qualité esthétique intéressante	Essence commune
21	Parc du puits saint-Etienne	2 ifs commun	<i>Taxus baccata</i>	12 m	49 cm	Arbre intéressant de par ses dimensions	Essence commune
22	Maison des Arts	1 houx	<i>Ilex aquifolium</i>	8 m	67 cm	Arbre intéressant de par ses dimensions	Arbre persistant, bel aspect en hiver
23	Maison des Arts	1 Thuya de Chine	<i>Platyclusus orientalis</i>	10 m	96 cm	Arbre intéressant de par ses dimensions	Essence relativement rare et fragile
24	Maison des Arts	1 érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	25 m	210 cm	Arbre intéressant de par ses dimensions	Essence commune
24	Maison des Arts	1 houx	<i>Ilex aquifolium</i>	7 m	60 cm	Grande taille et beau port	Arbre persistant, bel aspect en hiver
24	Maison des Arts	5 ifs communs	<i>Taxus baccata</i>	10 m	150 cm	Groupe d'arbres	Essences communes (baies toxiques)
24	Maison des Arts	1 Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	18 m	190 cm	Arbre intéressant de par ses dimensions	Seul arbre de cette taille sur la ville
24	Maison des Arts	2 frênes élevés	<i>Fraxinus excelsior</i>	25 m	157 cm	Arbres intéressants de par leurs dimensions	Essences communes
24	Maison des Arts	4 marronniers d'Inde	<i>Aesculus hippocastanum</i>	25 m	248 cm	Arbres intéressants de par leurs dimensions et beau port général	Essences communes
24	Maison des Arts	1 buis commun	<i>Buxus sempervirens</i>	3 m	cépée	Ensemble esthétiquement intéressant	Pousse lente
24	Maison des Arts	1 érable plane	<i>Acer platanoides</i>	25 m	173 cm	Arbre intéressant de par ses dimensions et son port	Essence commune
24	Maison des Arts	1 orme Seiju	<i>Ulmus parvifolia</i> 'Seiju'	2,50 m	cépée	Ensemble esthétiquement intéressant	Essence rare

Numéro	Implantation	Nom français	Nom latin	Hauteur (m)	Circonférence (m)	Esthétisme	Qualité biologique
25	Parc Richelieu	1 peuplier d'Italie	<i>Populus nigra</i> var. <i>italica</i> .	20 m	430 cm	Arbre intéressant par ses dimensions	Essence rare
26	Parc Richelieu	1 copalme d'Amérique (=liquidambar)	<i>Liquidambar styraciflua</i>	8 m	48 cm	Arbre en devenir	-
27	Parc Richelieu	1 métasequoïa	<i>métasequoïa</i>	19 m	138 cm	Arbre intéressant par ses dimensions	-
28	Parc Richelieu	1 cerisier	<i>Cerasus</i>	12 m	147 cm	Bel aspect floral au printemps	Essence commune. Peu d'intérêt en dehors de son aspect fruitier
29	Parc Richelieu	1 hêtre pleureur	<i>Fagus sylvatica</i> 'Pendula'	15 m	207 cm	Arbre intéressant par ses dimensions	Essence commune
30	Parc Richelieu	2 frênes élevés	<i>Fraxinus excelsior</i>	18 m	247 cm	Arbres intéressants par leurs dimensions	Essences communes
31	Parc Richelieu	2 érables sycomore + 1 érable pourpre	<i>Acer pseudoplatanus</i> / <i>Acer</i>	15 m	216 cm	Arbres intéressants par leurs dimensions	Essences communes
32	Parc Richelieu	1 marronnier d'inde	<i>Aesculus hippocastanum</i>	22 m	257 m	Qualité esthétique intéressante	Essence commune
33	Square de Kirovakan, à proximité de l'angle Henri Ravera/Etienne Dolet	1 grand marronnier	<i>Aesculus hippocastanum</i>	-	-	Arbre intéressant par ses dimensions	Essence commune
34	16 rue Charles Michels	1 Cyprès de Nootka pleureur et 1 Cyprès bleu	Cyprès de Nootka pleureur et 1 <i>Cupressus arizonica</i>	Environ 9 m	Environ 120-140 cm	Qualité esthétique intéressante et valeur paysagère	Essence relativement rare et fragile
35	Cité des Martyrs de Châteaubriant	2 cèdres et 1 cèdre pleureur	2 <i>Cedrus atlantica</i> 'Pendula' et 1 <i>Cedrus atlantica</i>	25-30 m	-	Qualité esthétique intéressante et valeur paysagère	

Titre V : Annexes du règlement

Modifié le 14/02/2022 – Dossier

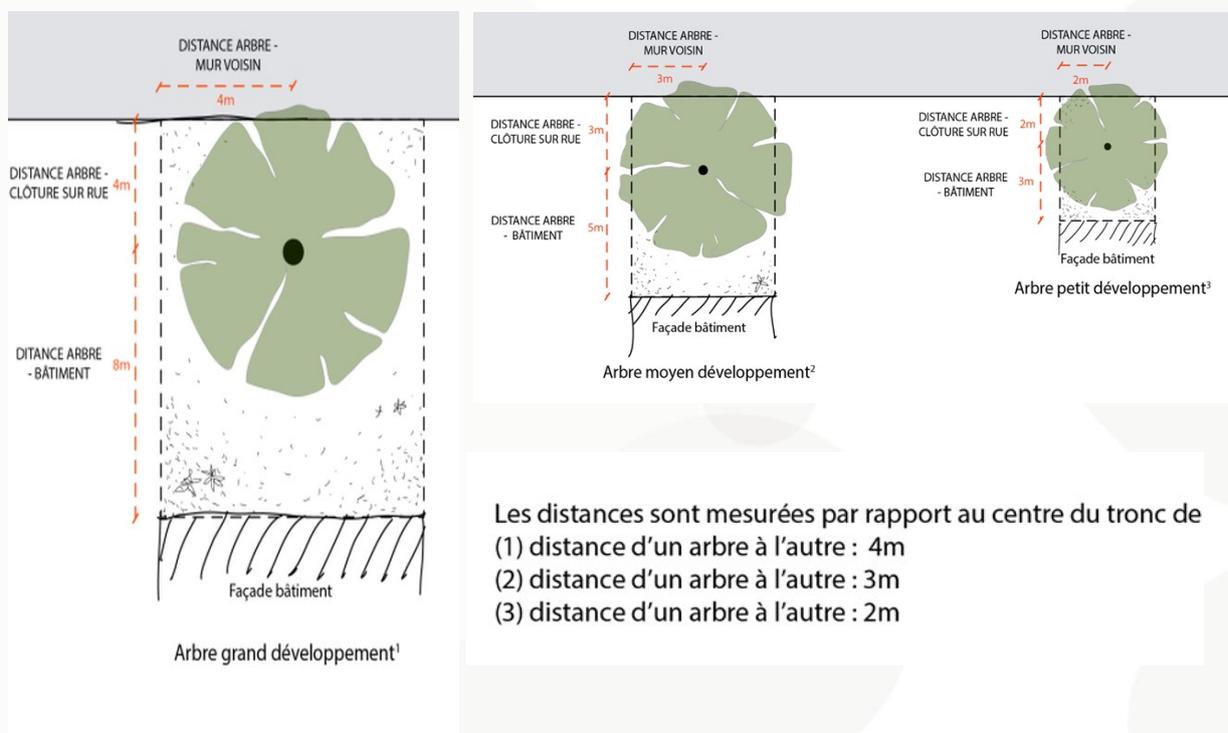


Conseils pour planter en favorisant la biodiversité

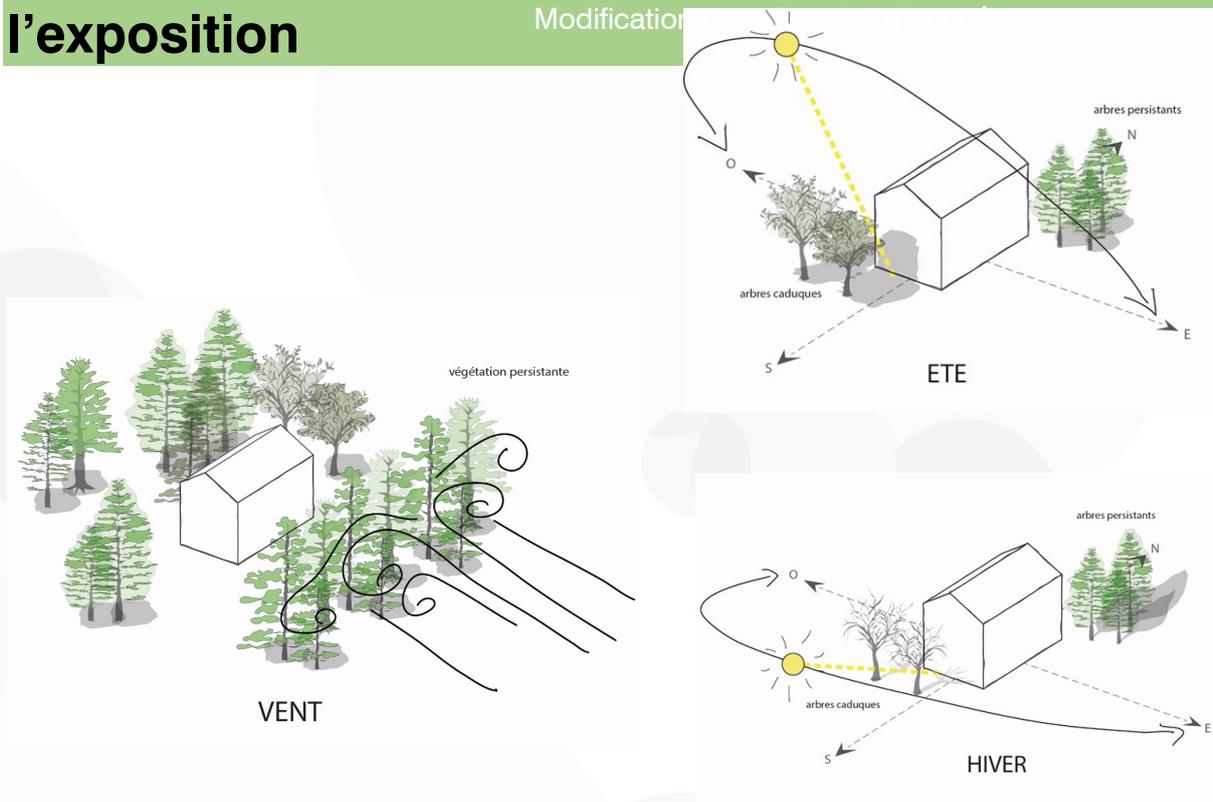
Le nectar est le liquide sucré sécrété par les nectaires et qui attire les bourdons. Le pollen quant à lui intervient dans le processus de reproduction sexuée des végétaux, et il se présente comme une graine. Ces deux éléments naturels sont essentiels à la pérennisation de la chaîne de pollinisation et par conséquent celle de la chaîne alimentaire. Leur production est assurée par des plantes appelées plantes mellifères. Ces dernières sécrètent en quantité importante le nectar et produisent également beaucoup de pollens. Elles représentent une source de nourriture importante pour les insectes pollinisateurs (abeilles, papillons, bourdons, frelons...). Ainsi, les plantes mellifères assurent la pérennité de la chaîne alimentaire par la sécrétion en continu de nectar et la production de pollen.

Il est donc vivement conseillé de choisir des arbres et arbustes mellifères et nectarifères adaptés et diversifiés afin de faciliter une pollinisation permanente, même pendant l'hiver.

Conseils de plantation d'un arbre par rapport aux façades des bâtiments et limites du terrain :



Conseils de plantation des arbres selon l'exposition



Conseils pour planter en limitant les allergies :

Potentiel allergisant faible :

Cela signifie qu'il faut une grande quantité de pollens pour déclencher une allergie et cela ne concerne que les personnes les plus sensibles. En faire la plante principale d'un aménagement crée cependant un risque d'allergie.

Potentiel allergisant moyen :

Ces espèces peuvent être présentes de manière ponctuelle pour amener de la diversité dans des plantations, mais elles ne doivent pas représenter la majorité des espèces plantées comme dans des haies mono-spécifiques

Potentiel allergisant fort :

Quelques espèces suffisent à provoquer une réaction allergique.

Il y a deux manières de réduire les allergies dans les aménagements paysagers.

- Apporter une plus grande diversité d'espèces dans la création d'espaces.
- Avoir une méthode d'entretien adaptée à la réduction de pollen

Espèces de haies allergisantes		
<p>Haies caduques <i>Acer.</i> Potentiel allergisant faible. <i>Carpinus.</i> Potentiel allergisant moyen. <i>Corylus.</i> Potentiel allergisant fort.</p>	<p>Haies semi persistantes <i>Carpinus.</i> Potentiel allergisant moyen <i>Ligustrum ovalifolium, sinense, vulgare.</i> Potentiel allergisant</p>	<p>Haies persistantes <i>Cupressus sempervirens.</i> <i>Cupressus arizonica</i> Potentiel allergisant fort Les cyprès ont un potentiel allergisant</p>



<p><i>Ligustrum</i>. Potentiel allergisant moyen. Allergie de proximité <i>Salix</i>. Potentiel allergisant faible</p>	<p>moyen</p>	<p>fort, mais émettent également dans l'air de grandes quantités de grains de pollen. <i>Juniperus oxycedrus</i>. Potentiel allergisant moyen <i>Juniperus ashei</i>. Potentiel allergisant fort <i>Juniperus communis</i>. Potentiel allergisant faible <i>Ligustrum regelianum, ibota</i>. Potentiel allergisant moyen</p>
Espèces d'arbres allergisantes		
<p><u>Arbres à Grand développement</u> <i>Acer</i>. Potentiel allergisant faible <i>Alnus</i>. Potentiel allergisant moyen <i>Betula</i>. Potentiel allergisant fort <i>Castanea</i>. Potentiel allergisant faible <i>Fagus</i>. Potentiel allergisant faible <i>Fraxinus</i>. Potentiel allergisant moyen <i>Juglans</i>. Potentiel allergisant faible <i>Platanus</i>. Potentiel allergisant fort <i>Quercus</i>. Potentiel allergisant fort <i>Tilia</i>. Potentiel allergisant faible</p>	<p><u>Arbres à moyen développement</u> <i>Acer</i>. Potentiel allergisant faible <i>Alnus</i>. Potentiel allergisant moyen <i>Betula</i>. Potentiel allergisant fort <i>Carpinus</i>. Potentiel allergisant moyen <i>Fagus</i>. Potentiel allergisant faible <i>Corylus</i>. Potentiel allergisant moyen <i>Ulmus</i>. Potentiel allergisant faible</p>	<p><u>Arbres à petit développement</u> <i>Acer negundo</i>. Potentiel allergisant faible <i>Fraxinus ornus</i>. Potentiel allergisant moyen <i>Salix</i>. Potentiel allergisant faible</p>