

**Plan Local**  
**d'Urbanisme**  
**intercommunal**

## 5.1. Règlement pièce écrite



**Vallée Sud**  
Grand Paris

[valleesud.fr](http://valleesud.fr)

# Sommaire

1	Introduction .....	5
1.1	Champ d'application territorial du PLUi .....	6
1.2	Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques .....	6
1.3	Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) .....	6
1.4	Articulation du règlement avec les Plans masses .....	7
1.5	Articulation du règlement avec les zones UP .....	7
1.6	Organisation et contenu du présent règlement .....	7
1.7	Utilisation du présent règlement .....	11
2	Lexique .....	13
3	Dispositions générales .....	36
3.1	Rappel du Code de l'urbanisme .....	37
3.2	Dispositions applicables aux zones humides .....	38
3.3	Dispositions écrites .....	39
3.4	Dispositions graphiques .....	52
3.5	Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions .....	66
4	Dispositions applicables aux zones Urbaines .....	146
4.1	Dispositions applicables à la zone U1 (Pavillonnaire) .....	147
4.2	Dispositions applicables à la zone U1P (Pavillonnaire patrimonial) .....	171
4.3	Dispositions applicables à la zone U2 (Centralités) .....	184
4.4	Dispositions applicables à la zone U3 (Mixtes) .....	209
4.5	Dispositions applicables à la zone U4 (Grandes Résidences) .....	239
4.6	Dispositions applicables à la zone U5 (Zones économiques) .....	257
4.7	Dispositions applicables à la zone U6 (Zones d'équipements) .....	271
4.8	Dispositions applicables à la zone U7 (Infrastructures de transports) .....	277
5	Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) d'ANTONY .....	281
5.1	ZONE UPAn1 : Jean Zay .....	282
5.2	ZONE UPAn2 : Antonypole .....	292
6	Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de BAGNEUX .....	305
6.1	ZONE UPBa1 : Mathurins .....	306
6.2	ZONE UPBa2 : Quartier Nord .....	321
6.3	ZONE UPBa3 : Croizat-Fortin-Blanchard .....	334
6.4	ZONE UPBa4 : Charpentiers .....	344
6.5	ZONE UPBa5 : Abbé Grégoire Mirabeau Montesquieu .....	354

7	Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de BOURG-LA-REINE .....	364
7.1	ZONE UPBlr1 : Faïencerie .....	365
8	Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de CHATENAY-MALABRY.....	375
8.1	ZONE UPCm1 : La Vallée .....	376
8.2	ZONE UPCm2 : Cité Jardin .....	386
8.3	ZONE UPCm3 : Sygrie - Démonstrateur écologique.....	407
8.4	ZONE UPCm4 : Pharmacie .....	415
9	Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de CHATILLON .....	425
9.1	ZONE UPCh1 : Les Arues .....	426
9.2	ZONE UPCh2 : Gare de Châtillon-Montrouge.....	441
10	Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de CLAMART .....	445
10.1	ZONE UPCL1 : Le Nôtre .....	446
10.2	ZONE UPCL2 : Chaumière .....	461
10.3	ZONE UPCL3 : Panorama 1 .....	476
10.4	ZONE UPCL4 : Hunebelle .....	491
10.5	ZONE UPCL5a « Entrée de ville avenue Général de Gaulle » .....	498
10.6	ZONE UPCL5b « Entrée de ville Bretelle sud ».....	502
11	Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de FONTENAY-AUX-ROSES .....	506
11.1	ZONE UPFar1 : Les Paradis .....	507
11.2	ZONE UPFar2 : Ilot Lombart .....	520
11.3	ZONE UPFar3 : Panorama.....	529
12	Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) du PLESSIS-ROBINSON .....	538
12.1	ZONE UPPr1 : Architectes .....	539
12.2	ZONE UPPr2 : Noveos.....	550
12.3	ZONE UPPr3 : Rue de Malabry.....	562
12.4	ZONE UPPr4 : Avenue de la Résistance .....	571
12.5	ZONE UPPr5 : La Fontaine du Moulin.....	580
12.6	ZONE UPPr6 : Le Plateau.....	592
12.7	ZONE UPPr7 : Pointe de Malabry .....	604
13	Dispositions applicables aux zones UP (zones de projet) de MALAKOFF .....	612
13.1	Zone UPMa1 : secteur Larousse-Quinet-Péri-Brossolette .....	613
13.2	Zone UPMa2 : Secteur Avaulée .....	613
13.3	Zone UPMa3 : Secteur Colonel Fabien et Frères Vigouroux .....	613
13.4	Zone UPMa4 Barbusse .....	613
14	Dispositions applicables aux zones UP (zones de projet) DE MONTRouGE .....	625
14.1	ZONE UPMo1 : Marne Brossolette Verdier .....	626

14.2 ZONE UPMo2 : Site 1001 Vies angle rue du Poitou/ avenue Jean Jaurès .....	636
14.3 ZONE UPMo3 : Crédit Agricole .....	642
14.4 ZONE UPMo4 : Halles de Montrouge.....	656
15 Dispositions applicables aux zones UP (secteurs de projet) de SCEAUX .....	662
15.1 ZONE UPSc1 Quatre-Chemins.....	663
15.2 ZONE UPSc2 ALBERT 1er.....	675
15.3 ZONE UPSc3 : Place du Général de Gaulle.....	686
16 Dispositions applicables aux zones naturelles .....	696
17 Annexes du règlement.....	706

# 1 INTRODUCTION

## 1.1 Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de Vallée-Sud, regroupant les villes d'Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson, Malakoff, Montrouge, Sceaux.

## 1.2 Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- Zones urbaines (U) ;
- Zones naturelles (N).

Les zones urbaines sont les suivantes :

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

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- Aux emplacements réservés et aux servitudes ;
- Aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- À la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- Aux secteurs de projets ;
- À la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- À la nature en ville.

## 1.3 Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient « thématiques » ou « sectorielles ».

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- Préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation

des *destinations des constructions*),

- Préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des *hauteurs des constructions* et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- Renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets sont, alors, à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

## 1.4 Articulation du règlement avec les Plans masses

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de Plan masses dont les périmètres sont identifiés sur les Plan des secteurs de projets et des emplacements réservés.

Les dispositions du plan masse priment sur les règles de la zone concernée.

## 1.5 Articulation du règlement avec les zones UP

La zone UP encadre des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas forcément aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

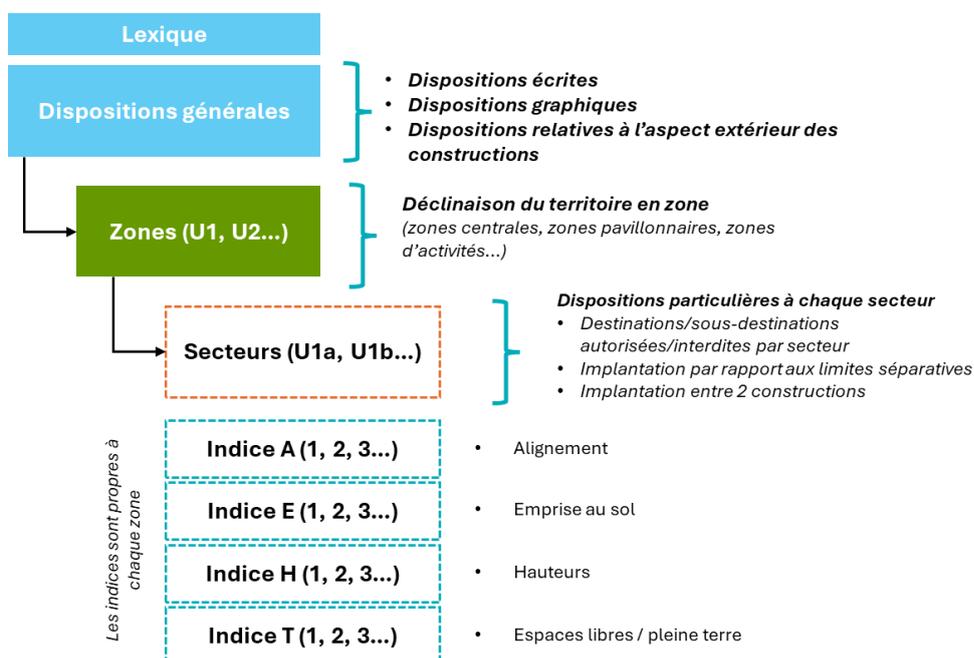
Les dispositions édictées au sein du *lexique*, des *dispositions générales* et des *dispositions communes en toutes zones* du présent règlement s'appliquent dans les zones UP sauf mention contraire au sein du règlement de la zone UP.

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

## 1.6 Organisation et contenu du présent règlement

La structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communes permettant de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse réglementaire à même de conserver les particularismes des règlements existants.

## Organisation du règlement écrit :



### Partie 2 : Le lexique

Le lexique vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la réglementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul.

Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun.

### Partie 3 : Les dispositions générales

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi. Elles comprennent également les dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi. Elles sont à la fois graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur un des plans graphiques) et écrites. Elles abordent les questions transversales liées à la prise en compte des risques, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains, à la mixité sociale et fonctionnelle, à la protection du patrimoine bâti et paysager et à l'aspect extérieur des *constructions*. **Par soucis de préserver l'identité de chaque commune, ce dernier point est traité à l'échelle de chaque ville dans le règlement.**

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

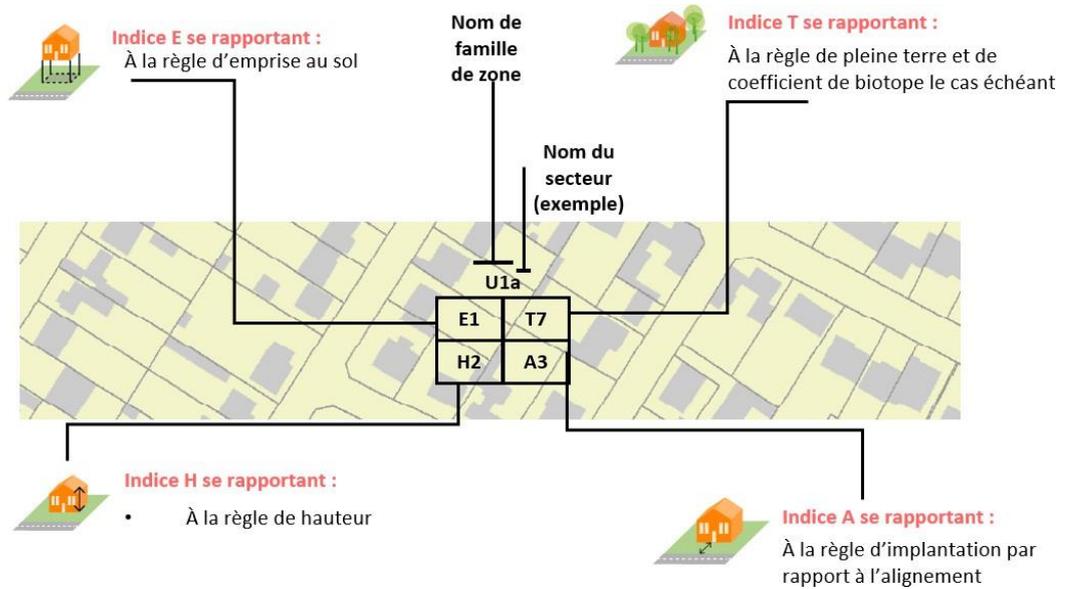
Ce sont les dispositions qui s'appliquent aux zones U1, U1p, U2, U3, U4, U5, U6, U7 et N du PLUi.

- Elles se déclinent pour chaque zone en 3 grands chapitres :

- CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITION
- CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES
- CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Elles comprennent des tableaux d'indices pour :

- L'implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*
- L'*emprise au sol* des *constructions*
- La *hauteur* des *constructions*
- La *pleine terre* et les *espaces perméables*



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

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

## Organisation du règlement graphique :

Le règlement graphique se compose :

### De plans à l'échelle du territoire :

- **6.1 Plan de zonage général** qui comprend :
  - Les limites de zones et les noms de zones et secteurs
  - Les linéaires concernant la mixité fonctionnelle
  - Les dispositions relatives aux formes urbaines (hors linéaires ou secteurs de *hauteur*)
  - Les périmètres de 500 mètres autour des gares
- **6.13 Plan mixité sociale** qui comprend :
  - Les secteurs de mixité sociale au titre des dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme
  - Les emplacements réservés pour mixité sociale
- **6.14 Plan risque argiles** qui comprend :
  - Les délimitations des secteurs concernés par le risque argile (fort et moyen)

### De plans à l'échelle communale :

- **Le plan de zonage** qui comprend :
  - Les limites de zones et les noms de zones et secteurs
  - Les linéaires concernant la mixité fonctionnelle
  - Les dispositions relatives aux formes urbaines (hors linéaires ou secteurs de *hauteur*)
  - Les périmètres de 500 mètres autour des gares
  - Les *STECAL*
- **Le plan des indices** qui comprend :
  - Les limites de zones et les noms de zones et secteurs
  - Les indices applicables pour chaque secteur (pour les zones qui en sont dotées)
  - Les linéaires et secteurs de *hauteur* spécifique
- **Le plan du patrimoine bâti et environnemental** qui comprend (les dispositions peuvent varier selon les communes) :
  - **Les éléments de patrimoine bâti :**
    - Les ensembles bâtis remarquables
    - Les secteurs de vestiges d'ouvrages hydrauliques souterrains
    - Les séquences urbaines remarquables protégées
    - Les sentes protégées
    - Les murs, clôtures et portails protégés
    - Les éléments ponctuels de patrimoine bâti avec leur niveau de protection (1, 2, 3)
  - **Les éléments de patrimoine environnemental :**
    - Les espaces boisés classés
    - Les *espaces paysagers protégés*
    - Les *espaces paysagers protégés* des grandes résidences
    - Les *espaces paysagers protégés* des mares et zone humides
    - Les *espaces paysagers protégés* cultivés et de jardins partagés
- **Le plan des secteurs de projet** qui comprend :
  - Les emplacements réservés
  - Les emplacements réservés pour mixité sociale
  - Les délimitations des secteurs de plan masse
  - Les délimitations des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle (communale et transcommunale)
  - Les périmètres de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- **Le plan des typologies de logement à Fontenay-aux-Roses** qui comprend :
  - La délimitation des secteurs où la taille des logements est règlementée
- **Les secteurs de plans masses :**

- 6.2.d : Antony : Croix-de-Berny
- 6.2.e : Antony : Noyer Doré
- 6.3.d : Bagneux : ZAC Moulin Blanchard
- 6.5.d : Châtenay-Malabry : Petit Châtenay
- 6.5.e : Châtenay-Malabry : Pointe Vallée
- 6.5.f : Châtenay-Malabry : Saclay
- 6.7.d : Clamart : Chaumière
- 6.7.e : Clamart : entrée de Ville Bretelle Sud
- 6.7.f : Clamart : Entrée de Ville avenue du Général De Gaulle
- 6.9.d : Le Plessis-Robinson : rue de Malabry
- 6.9.e : Le Plessis-Robinson : Avenue de la Résistance
- 6.10.d : Malakoff : Ministères sociaux
- 6.11.d : Montrouge : Halles de Montrouge
- 6.11.e : Montrouge : Crédit Agricole
- 6.11.f : Montrouge : Marne Brossolette Verdier
- 6.11.g : Montrouge : 1001 Vies
- 6.11.h : Montrouge : Auger
- 6.12.d : Sceaux : Albert 1<sup>er</sup>
- 6.12.e : Sceaux : Mairie
- 6.12.f : Sceaux : Pépinière
- 6.12.g : Sceaux : Robinson
- 6.12.h : Sceaux : Quatre Chemin

## 1.7 Utilisation du présent règlement

### **1. Identification des dispositions du règlement graphique (Ces dispositions priment sur les dispositions écrites) :**

- **Identification de la zone et du secteur** dans lequel se situe le terrain concerné en consultant **le plan des indices** de la commune concernée ; se référer ensuite au **présent règlement** pour identifier les dispositions écrites qui s'appliquent.
- Consultation **des plans du règlement graphique** pour identifier si le terrain est concerné par une disposition spécifique (voir liste ci-dessus).
- Si c'est le cas, se référer à la partie **3 Dispositions générales / 3.4 Dispositions graphiques** qui précise les dispositions qui s'imposent.
- Identification de l'éventuel périmètre d'une **OAP sectorielle** sur le plan des secteurs de projet et emplacements réservés.
- Identification de l'éventuel périmètre d'un **secteur de plan masse**. Si besoin, consultation **des plans masses du règlement graphique**.

### **2. Application des dispositions du règlement écrit :**

- Le lexique du PLUi qui précise les définitions et les modes de calcul pour l'application des règles (**Partie 2 du règlement**)
- Les dispositions générales (**Partie 3** du règlement)
- Les dispositions générales / Dispositions écrites (**Partie 3.3** du règlement)
- Les dispositions générales / Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions* de la commune concernée (**Partie 3.5** du règlement)

- Les dispositions spécifiques à la zone concernée (**Parties 4 à 16 du règlement**). Si le terrain se situe au sein des zones U (hors zone UP), identification des indices relatifs au secteur concerné qui renvoient aux règles des différents articles.

**3. Application des orientations des OAP (ces orientations s'appliquent en plus des dispositions du présent règlement dans un rapport de compatibilité).**

- Consultation des OAP « thématiques »
- Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :
  - Consultation des orientations de l'OAP sectorielle concernée.

**5. Cas particulier des zones de projet (UP).**

- Au sein des zones UP, des dispositions particulières peuvent s'appliquer. **Les dispositions de la zone UP priment sur les dispositions générales et sur les définitions du lexique.**

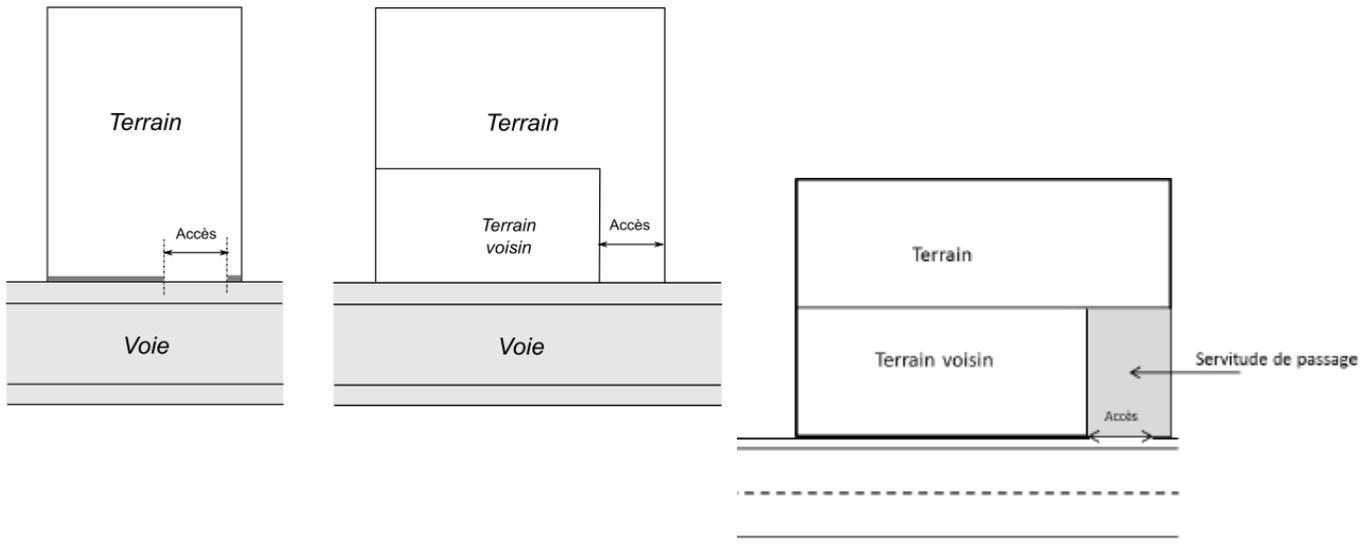
# 2 LEXIQUE

Les définitions ci-dessous s'appliquent à toutes les zones sauf dans les zones UP lorsqu'une définition spécifique est rédigée.

En cas de divergences d'écriture entre le lexique et le règlement, les dispositions du règlement prévaudront.

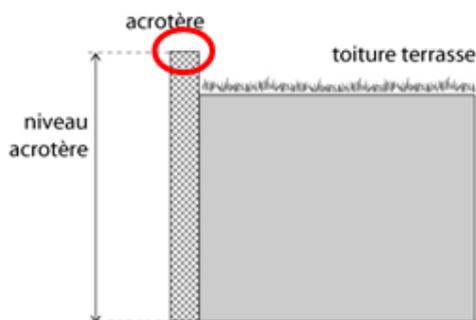
### ACCES :

L'accès correspond, selon les cas, au linéaire de *façade* du terrain (portail) ou de la *construction* (porche) ou l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain sur lequel est projetée l'opération depuis la *voie* de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée, ou depuis une place publique.



### ACROTÈRE :

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



### AFFOUILLEMENT :

L'affouillement est un creusement volontaire du sol naturel. L'extraction de terre doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 mètres.

### ALBEDO :

L'effet d'*albedo* est la capacité d'une surface à réfléchir l'énergie solaire. Plus la surface est claire, plus l'*albedo* est élevé.

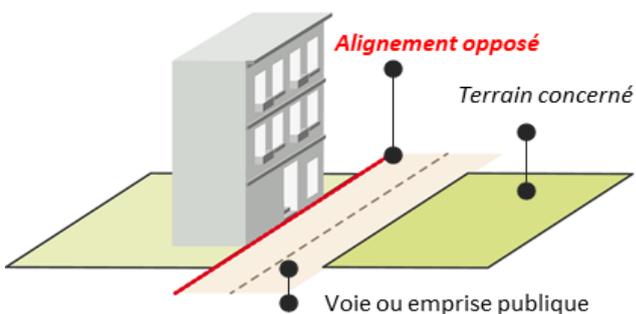
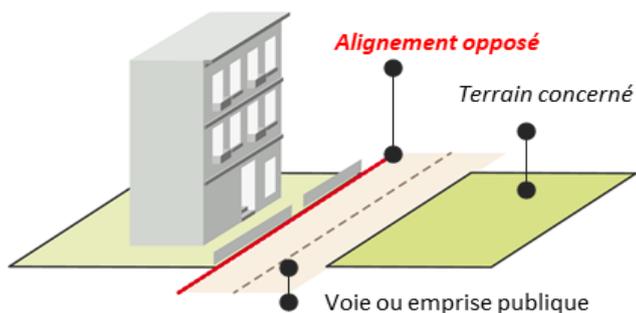
### ALIGNEMENT :

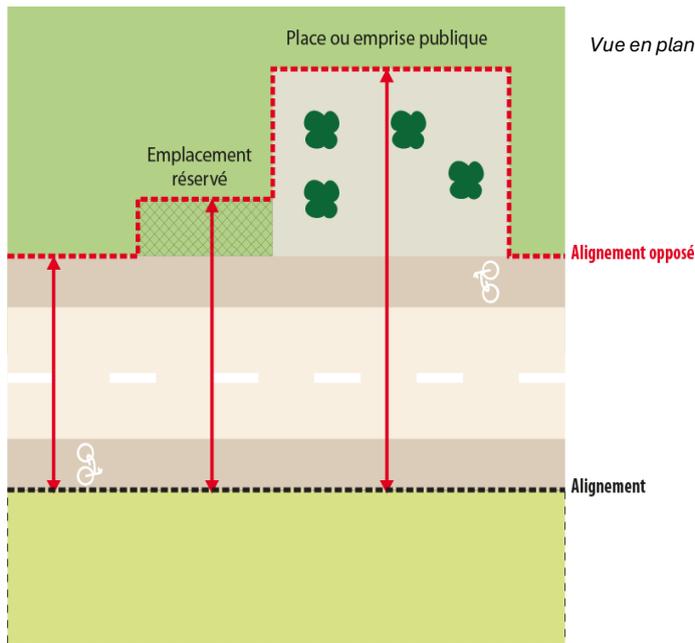
L'alignement est la limite entre la *voie* publique ou privée ouverte à la circulation ou l'*emprise publique* et la propriété riveraine. Il peut s'agir d'un alignement actuel ou futur dans le cadre d'un projet d'élargissement ou de création de *voie* ou d'*emprise publique* (par exemple un emplacement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

### ALIGNEMENT OPPOSÉ :

L'alignement opposé est la limite entre la *voie* ou l'*emprise publique* (ou la limite qui s'y substitue) jouxtant le terrain concerné par l'application de la règle et le terrain situé de l'autre côté de la *voie* ou *emprise publique* en question.

Lorsqu'une création ou une modification est prévue, notamment un élargissement de *voie* ou d'*emprise publique*, l'alignement opposé projeté se substitue à l'alignement existant pour l'application des règles d'implantation par rapport aux *voies* du présent règlement.





#### **ARBRE A GRAND DÉVELOPPEMENT :**

Est considéré comme arbre à grand développement, un arbre qui répond à terme aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 15 mètres.

#### **ARBRE A DÉVELOPPEMENT MOYEN :**

Est considéré comme arbre à développement moyen, un arbre à terme qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Présente une hauteur supérieure à 1 mètre lors de la plantation,
- Présente une capacité de développement dont la hauteur à maturité est supérieure ou égale à 8 mètres et inférieure à 15 mètres.

#### **ARBUSTE :**

Est considéré comme arbuste, un arbre dont la hauteur à maturité est inférieure à 8 mètres.

#### **ATTIQUE :**

Sont considérés comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet d'une *construction* et situés en retrait par rapport à au moins une *façade* du niveau directement inférieur de la *construction*. Cette définition est complétée par les dispositions figurant à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.

#### **BAIE :**

Ouverture dans un mur ou un toit qui permet de voir à l'extérieur ou qui laisse passer la lumière et l'air.

Ne sont pas considérés comme baies :

- Les châssis fixes associés à un verre translucide ;
- Les portes pleines (à l'exclusion des portes vitrées de toute hauteur) ;
- Les *jours de souffrance* ;
- Les ouvertures en *toiture* et dont le bas de l'ouverture est à plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

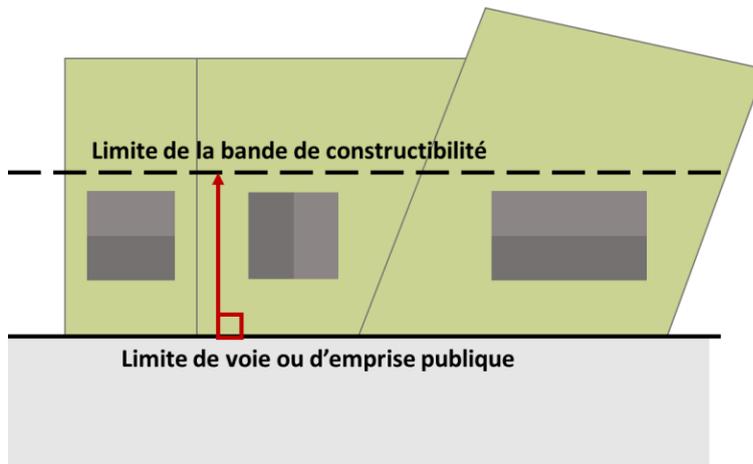
Les pavés de verre et les briques de verre sont des éléments de *construction* et ne sont pas des baies.

**BALCON :**

Plateforme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une *saillie* en surplomb de celui-ci, délimitée par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

**BANDE DE CONSTRUCTIBILITE :**

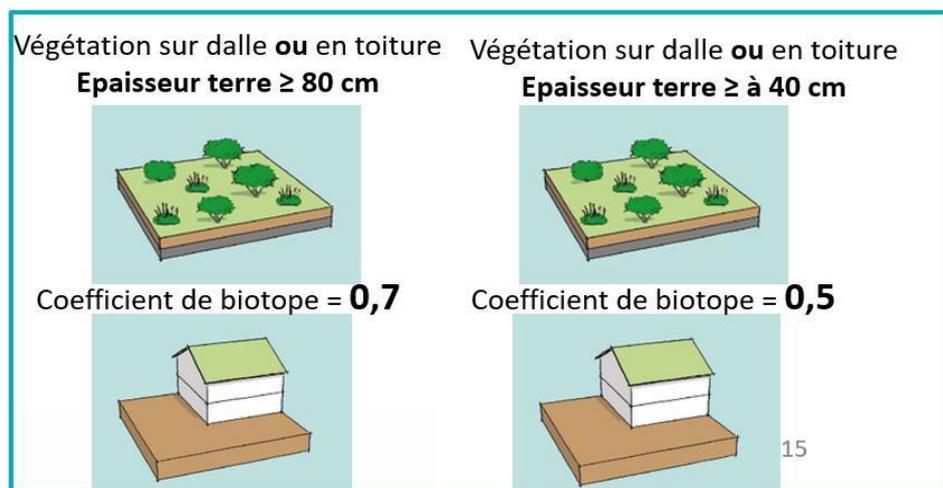
La bande de constructibilité correspond à la partie de l'*unité foncière* entre l'*alignement* et une profondeur donnée, calculée perpendiculairement, en tous points, à ce dernier sauf disposition graphique.


**COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS) :**

Le coefficient de biotope par surface est le coefficient de pondération permettant de moduler l'apport des aménagements végétalisés en termes de biodiversité, de gestion des eaux de pluie ou de lutte contre les effets des îlots de chaleur, selon la nature de l'aménagement.

Le coefficient de biotope est réparti de la façon suivante :

Pleine Terre	Espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 80 cm	Espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 40 cm
1	0,7	0,5



Mode de calcul :

- 10 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 80 cm comptent pour 7 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre ;
- 10 m<sup>2</sup> d'espaces végétalisés sur dalle présentant une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 40 cm comptent pour 5 m<sup>2</sup> d'espace vert de pleine terre ;

Un espace végétalisé est un espace planté à ciel ouvert sur dalle ou *toiture*. Les espaces végétalisés sont constitués de terre végétale ou de substrat, recevant des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Pour être comptabilisé en tant qu'espace végétalisé, cet espace doit être constitué d'une épaisseur de substrat supérieure ou égale à 40 cm.

### CONSTRUCTION :

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

### CONSTRUCTION ANNEXE :

La construction annexe est une construction dont l'usage **est lié et complémentaire à la destination de la construction principale** sans qu'elle puisse être utilisée en tant qu'autre *destination*. Exemples : abris de jardin, garage, remise, local deux roues.

### PETITE ANNEXE :

Sont considérées comme de petites annexes les *constructions* qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- Présentant une *hauteur* maximale de 2,60 mètres,
- Présentant une *emprise au sol* maximale de 7 m<sup>2</sup>,
- Exemples de petites annexes : abris de jardin, *locaux techniques*...

### GRANDE ANNEXE :

Sont considérées comme de grandes annexes les *constructions* qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- Présentant une *hauteur* maximale de 3 mètres
- Présentant une *emprise au sol* maximale de 20 m<sup>2</sup>.
- Une *construction* non contiguë à une *construction* principale
- Exemples de grandes annexes : garages, locaux techniques...

Au sens du présent règlement, les *piscines* ne sont pas identifiées comme des *constructions* annexes (cf. définition « piscine » ci-après), mais comme des installations annexes.

### CONSTRUCTION CONTIGUË :

Les constructions sont contiguës lorsqu'une *façade*, un pignon sont, en tout ou partie, directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément décoratif ou par un élément architectural sans connexion fonctionnelle entre les bâtiments ne constituent pas des constructions contiguës.

### CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite (justifications à l'appui) ou datant d'avant la loi du 15 juin 1943, et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une *ruine* ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS :

La liste des destinations et sous-destinations est extraite du Code de l'urbanisme. En cas d'évolution, ce dernier prime sur les définitions ci-dessous.

DÉFINITIONS	PRÉCISIONS TECHNIQUES
<b>HABITATION</b>	
<b>Logement</b>	
<p>La <i>sous-destination</i> « logement » recouvre les <i>constructions</i> destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la <i>sous-destination</i> « hébergement ». La <i>sous-destination</i> « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs. Les chambres d'hôtes de moins de 5 unités d'hébergement sont comprises dans cette <i>sous-destination</i>.</p>	<p><b>Inclut :</b></p> <p>Tous les statuts d'occupation (propriétaire, locataire, occupant à titre gratuit, etc.) et tous les logements, quel que soit le mode de financement.</p> <p>Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (ex : yourtes, tipis, etc.).</p> <p>Les chambres d'hôtes, limitées à cinq chambres et quinze personnes (code du tourisme, art. D. 324-13).</p> <p>Les meublés de tourisme ne proposant pas de prestations hôtelières, au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.</p>
<b>Hébergement</b>	
<p>La <i>sous-destination</i> « hébergement » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>	<p>Constructions à vocation sociale ou à vocation commerciale, destinées à héberger un public spécifique.</p> <p>Inclut les centres d'hébergement d'urgence, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), les centres d'accueil de demandeurs d'asile (Cada).</p>
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	
<p>La <i>sous-destination</i> « artisanat et commerce de détail » recouvre les <i>constructions</i> destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les <i>constructions</i> commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p>	<p>Inclut les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés et les points permanents de retrait par la clientèle tels que les « drives ».</p> <p>Inclut également l'artisanat avec activité commerciale de vente de biens (boulangeries, charcuteries, etc.) et l'artisanat avec activité commerciale de vente ou de services (cordonnerie, salon de coiffure, etc.).</p>

<b>Restauration</b>	
La <i>sous-destination</i> "restauration" recouvre les <i>constructions</i> destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.	N'inclut pas la restauration collective (salariés ou usagers d'une entreprise ou administration).
<b>Commerce de gros</b>	
La <i>sous-destination</i> « commerce de gros » recouvre les <i>constructions</i> destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.	Toutes <i>constructions</i> destinées à la vente entre professionnels.
<b>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</b>	
La <i>sous-destination</i> « activité de service avec l'accueil d'une clientèle » recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.	<p>Inclut :</p> <p>Les <i>constructions</i> où s'exerce une profession libérale (médecin, avocat, architecte, etc.)</p> <p>Toutes les <i>constructions</i> permettant l'accomplissement de prestations de services fournies à des particuliers ou à des professionnels : assurances, banques, agences immobilières, agences de location de véhicules, salles de sport, magasins de téléphonie mobile, etc.</p>
<b>Hôtel</b>	
La <i>sous-destination</i> "hôtel" recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.	Inclut tous les hôtels et toutes les <i>constructions</i> démontables ou non, destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts (réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage des locaux, fourniture de linge de maison, réception, même non personnalisée, de la clientèle)
<b>Autres hébergements touristiques</b>	
La <i>sous-destination</i> " autres hébergements touristiques " recouvre les <i>constructions</i> , autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les <i>constructions</i> dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.	Inclut notamment : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances et les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs.
<b>Cinéma</b>	
La <i>sous-destination</i> « cinéma » recouvre toute <i>construction</i> répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.	Toute <i>construction</i> nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

## AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

### Industrie

La *sous-destination* "industrie" recouvre les *constructions* destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les *constructions* destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les *constructions* destinées aux activités artisanales du secteur de la *construction* ou de l'industrie. Cette *sous-destination* recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

*Constructions* industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, *construction* aéronautique, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture, ...).

### Entrepôt

La *sous-destination* "entrepôt" recouvre les *constructions* destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de *retrait* d'achats au détail commandés par voies télématiques, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.

*Constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique, et incluant notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

### Bureau

La *sous-destination* "bureau" recouvre les *constructions* fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

*Constructions* destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.

### Centre de congrès et d'exposition

La *sous-destination* « centre de congrès et d'exposition » recouvre les *constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

*Constructions* de grandes dimensions, notamment les centres, les palais et les parcs d'exposition, les parcs d'attractions, les zéniths, etc.

### Cuisine dédiée à la vente en ligne

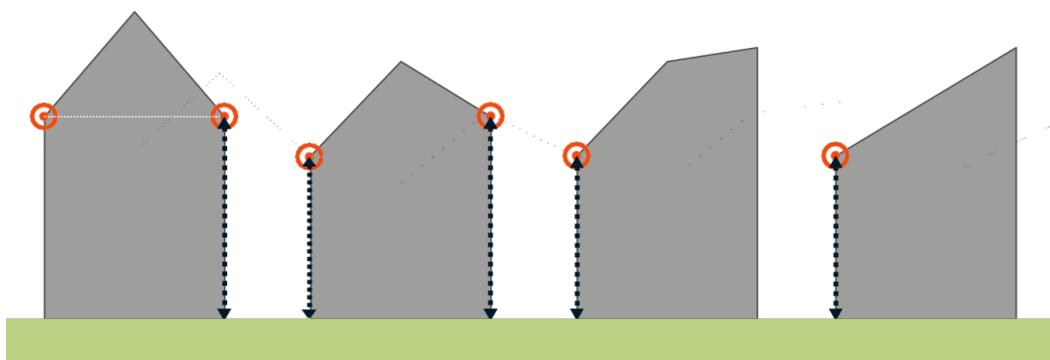
La *sous-destination* "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les *constructions* destinées à la préparation de repas commandés par voies télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	
<b>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</b>	
<p>La <i>sous-destination</i> « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les <i>constructions</i> destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la <i>construction</i> est dédiée à l'accueil du public. Cette <i>sous-destination</i> comprend notamment les <i>constructions</i> de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les <i>constructions</i> des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>	<p><i>Constructions</i> des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture, etc.) ou une annexe (ministère, services déconcentrés de l'État) ou une maison de service public.</p> <p><i>Constructions</i> permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires, etc.).</p> <p>Bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Acos, Urssaf, etc.) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transports publics, VNF, etc.).</p>
<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b>	
<p>La <i>sous-destination</i> « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les <i>constructions</i> des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette <i>sous-destination</i> comprend notamment les <i>constructions</i> techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les <i>constructions</i> techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les <i>constructions</i> industrielles concourant à la production d'énergie.</p>	<p>Équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics (fourrières automobiles, dépôts de transports en commun, stations d'épuration, etc.).</p> <p><i>Constructions</i> permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie (par exemple, les ouvrages de RTE), locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, etc.</p>
<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b>	
<p>La <i>sous-destination</i> « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>	<p>Établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles), établissements d'enseignement professionnels et techniques, établissement d'enseignement et de formation des adultes. Hôpitaux, cliniques, maisons de convalescence, maisons de santé privées ou publiques (code de la santé publique, art. L. 6323-3) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux).</p>
<b>Salles d'art et de spectacles</b>	
<p>La <i>sous-destination</i> « salles d'art et de spectacles » recouvre les <i>constructions</i> destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>	<p>Salles de concert, théâtres, opéras, etc.</p>
<b>Équipements sportifs</b>	
<p>La <i>sous-destination</i> « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette <i>sous-destination</i> comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stades de football...)</li> <li>- Équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers (piscines municipales, gymnases...).</li> </ul>

<b>Lieux de culte</b>	
La <i>sous-destination</i> "lieux de culte" recouvre les <i>constructions</i> répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.	
<b>Autres équipements recevant du public</b>	
La <i>sous-destination</i> « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre <i>sous-destination</i> définie au sein de la <i>destination</i> « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.	Autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>	
<b>Exploitation agricole</b>	
La <i>sous-destination</i> "exploitation agricole" recouvre les <i>constructions</i> destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette <i>sous-destination</i> recouvre notamment les <i>constructions</i> destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.	Toute <i>construction</i> concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 3111-1 du Code rural et de la pêche maritime.
<b>Exploitation forestière</b>	
La <i>sous-destination</i> « exploitation forestière » recouvre les <i>constructions</i> et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.	Notamment les scieries, maisons forestières, etc.

### EGOUT DU TOIT :

L'égout d'un toit ou d'un pan de *toiture* constitue la partie basse du toit ou des pans de *toiture*.



⊙ égout du toit

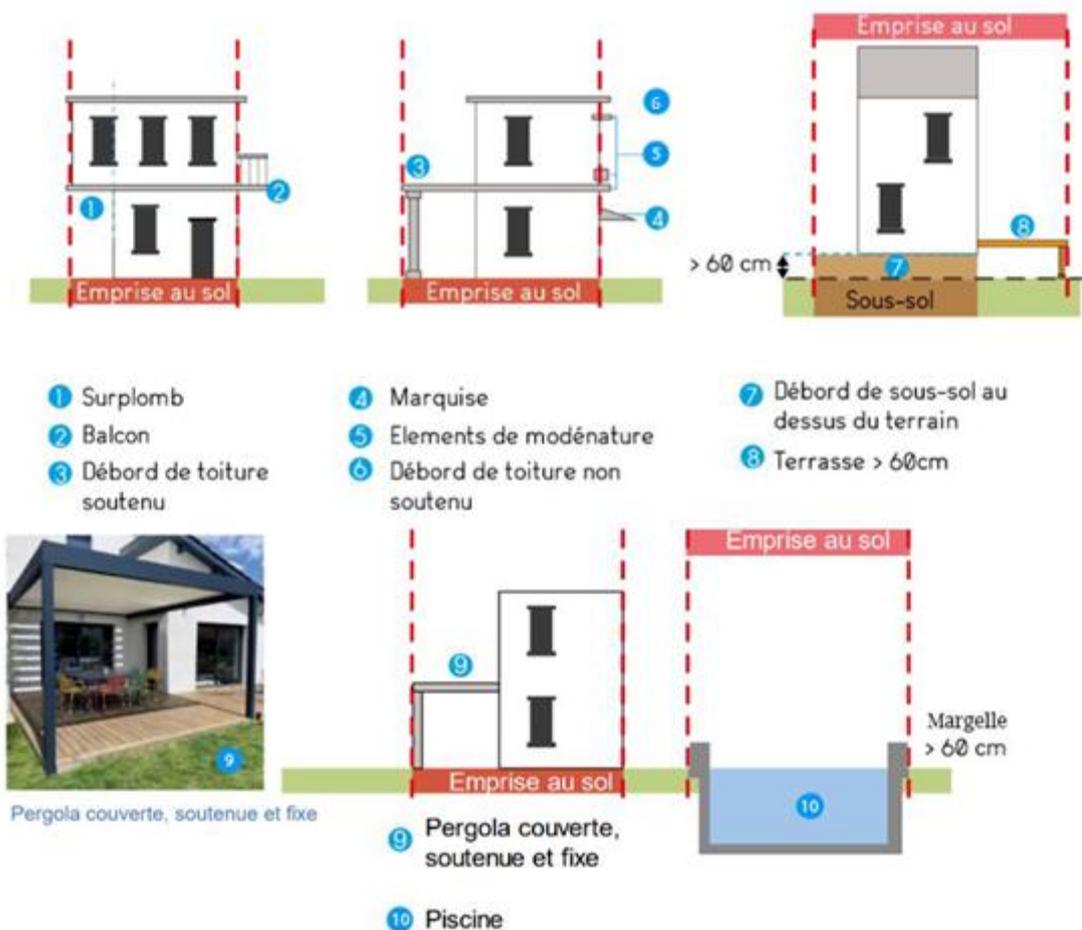
## EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la *construction*, tous débords et surplombs inclus. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain (*constructions principales, constructions annexes*) ainsi que :

- Les *piscines*,
- Les pergolas couvertes, soutenues et fixes.

Toutefois en sont exclus :

- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- Les *balcons*,
- Les débords de *toiture* lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux,
- Les rampes destinées à l'accès des personnes à mobilité réduite,
- Les isolations thermiques par l'extérieur de 50 cm maximum sur les *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024),
- Les mobiliers d'habillage pour conteneurs de déchets,
- Les sous-sols, terrasses, perrons, escaliers, margelles de *piscines* et les éléments d'infrastructure ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres.

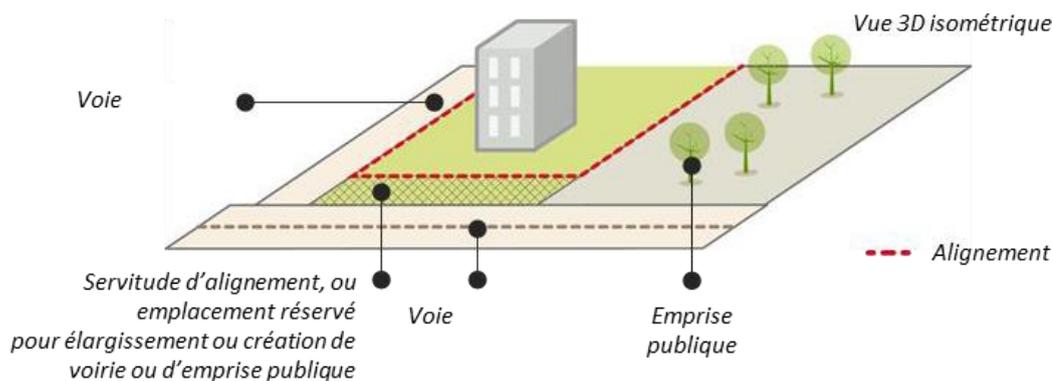


### EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES :

Les *voies* :

- Doivent être ouvertes à la circulation ;
- Recouvrent tous les types de *voies*, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (*voies* piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces extérieurs ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de *voie*, tels que les espaces dédiés à la circulation des tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques et les cimetières.



### ESPACE VERT DE PLEINE TERRE :

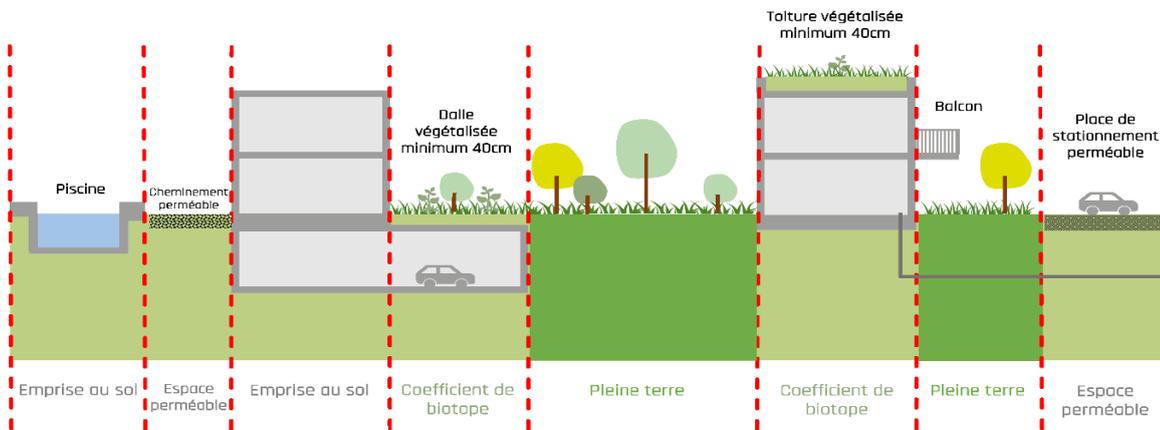
Un espace vert de pleine terre est un espace libre, végétalisé et non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

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

- Les terrasses,
- Les *piscines*,
- Les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace vert de pleine terre.

## Application des règles liées aux définitions précédentes :



### ESPACE PAYSAGER PROTEGE :

L'espace paysager protégé, correspondant à une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, est défini à l'article 3.4.5.4 - Dispositions concernant les Espaces paysagers protégés.

### ESPACE PERMEABLE :

Un espace perméable est un espace libre, non végétalisé, non bâti, ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Exemple de mise en œuvre d'espaces perméables :

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



Gravillon



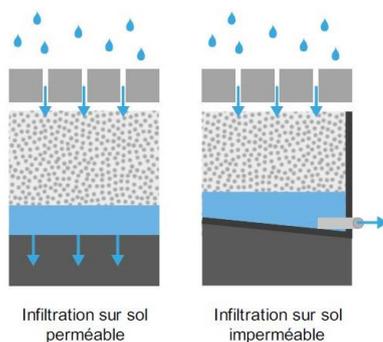
Dalle alvéolaire



Pavés à joints enherbés



Platelage bois



### EXHAUSSEMENT :

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

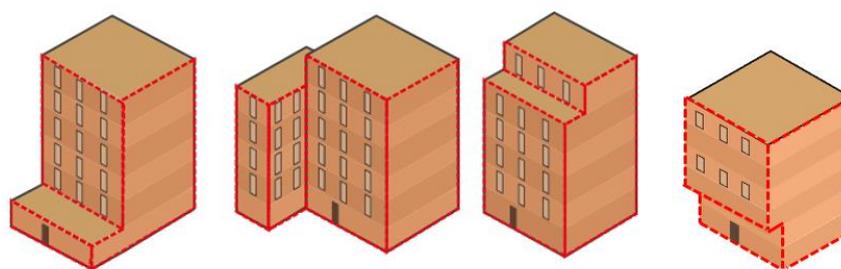
### EXTENSION :

L'extension consiste en un agrandissement d'une *construction*. L'extension est horizontale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la *construction existante*.

Si l'extension est supérieure à 100 % de la *surface de plancher* et/ou de l'*emprise au sol* de la *construction existante*, les parties nouvellement créées seront considérées comme des *constructions* neuves et, à ce titre, devront respecter les règles applicables aux *constructions* neuves.

### FACADE :

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



 Exemple de façade

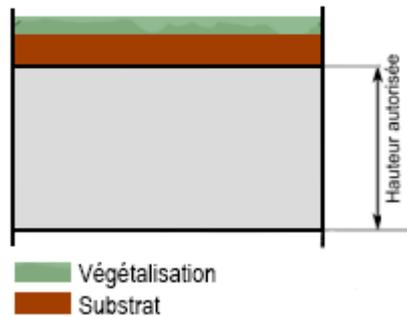
### HAUTEUR :

La hauteur totale d'une *construction* ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Elle s'apprécie en tout point par rapport au niveau du terrain avant travaux et par rapport au niveau du terrain après travaux. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au *faîtage* de la *construction*, ou au sommet de l'*acrotère* (dans le cas de *toitures-terrasses* ou de terrasses en *attique*). Les *installations techniques* et les garde-corps à claire voie sont exclus du calcul de la *hauteur* dans une limite fixée dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune et sous réserve de ne pas être visibles depuis l'espace public.

Pour les *toitures-terrasses végétalisées*, la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et *acrotères*.

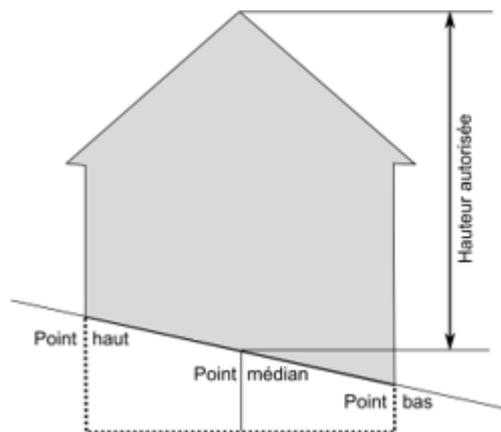
Toiture végétalisée

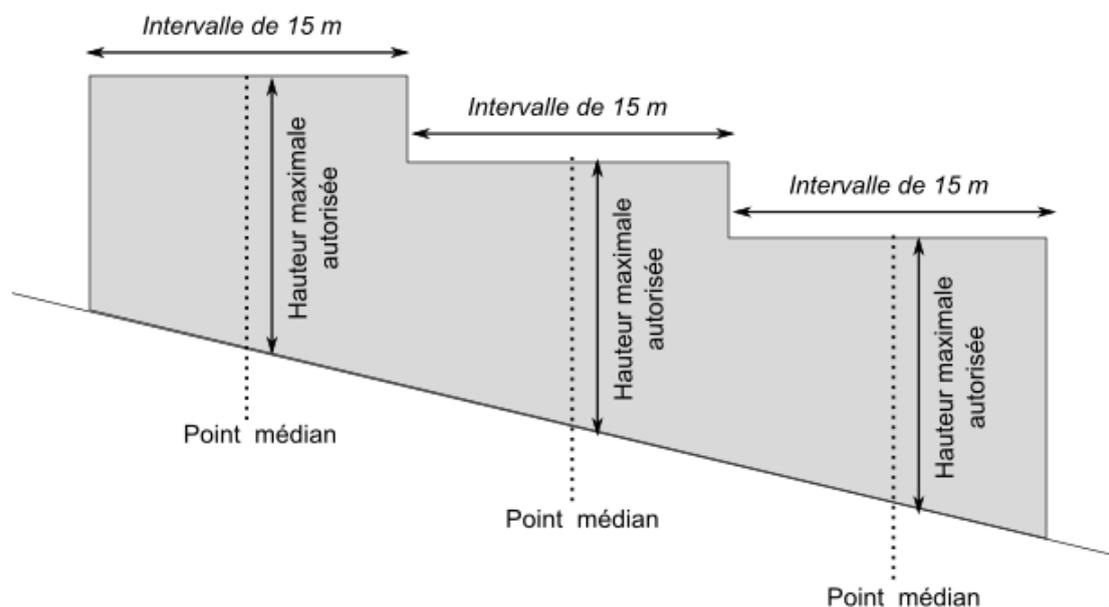


### Cas d'un terrain en pente (de plus de 8 %) :

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

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





#### HAUTEUR DE FAÇADE :

La hauteur de *façade* est la plus grande des *hauteurs* entre :

- la hauteur mesurée depuis le *terrain avant travaux*
- la hauteur mesurée depuis le *terrain après travaux*

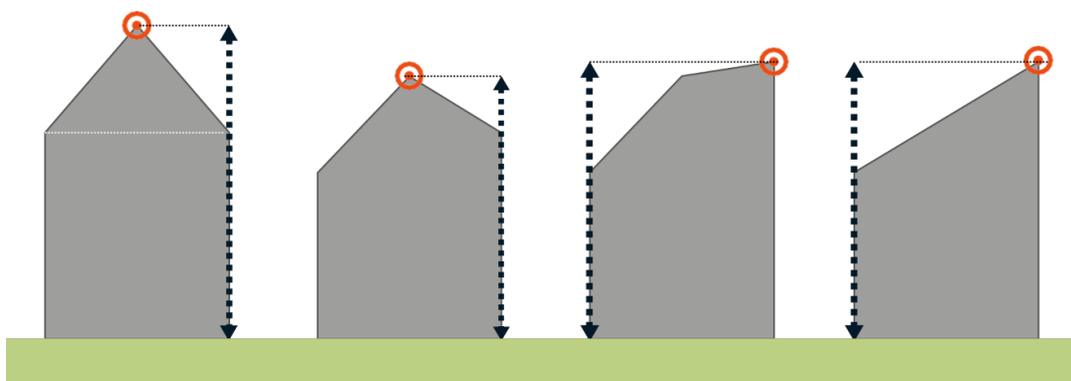
Cette hauteur est mesurée depuis le *terrain avant travaux* et après travaux, au nu de la *façade*, jusqu'à l'*égout du toit* ou au sommet de l'*acrotère*.

#### HEBERGE :

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

#### FAÎTAGE :

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



⊙ Faîtage

### INSTALLATION TECHNIQUE :

Ensemble des objets, appareils, dispositifs, éléments mis en place de manière fixe liés à la *construction* mais ne constituant pas une *construction* ni un aménagement tels que les appareils de refroidissement ou de chauffage (climatiseurs, pompe à chaleur, ...), antennes, éoliennes, édicules d'ascenseur...

**JOUR DE SOUFFRANCE** : Les jours de souffrance sont des ouvertures qui doivent uniquement laisser passer la lumière, situées à plus de 1,90 mètre de *hauteur* en étage et 2,60 mètres en rez-de-chaussée, sans permettre le regard.

### LIMITES SEPARATIVES :

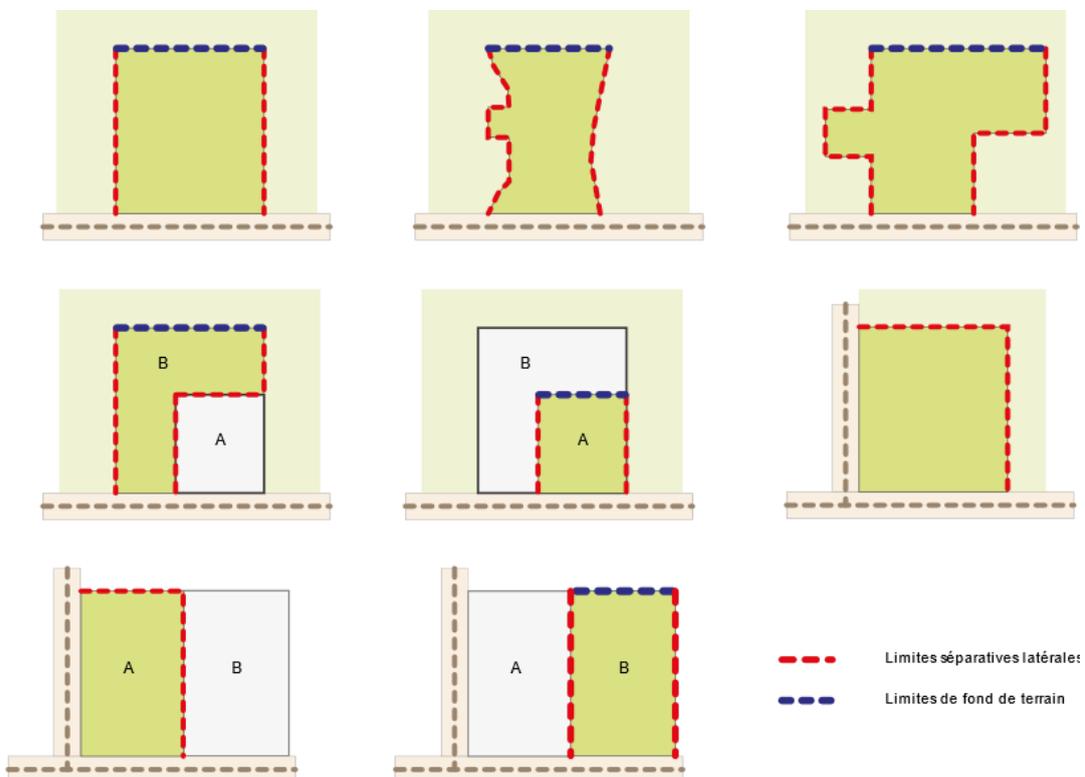
Les limites séparatives correspondent aux limites entre l'*unité foncière* de la *construction*, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'*unité foncière* par rapport aux *voies*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

#### Limites séparatives latérales :

Les limites séparatives latérales sont les limites du terrain qui aboutissent directement à la *voie* ou *emprise publique*, soit en ligne droite, soit selon une ligne brisée (décrochements, coudes).

#### Les limites de fond de terrain :

La limite de fond de terrain correspond à la limite autre que l'*alignement* et les limites séparatives latérales.



### MEUBLES DE TOURISME :

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

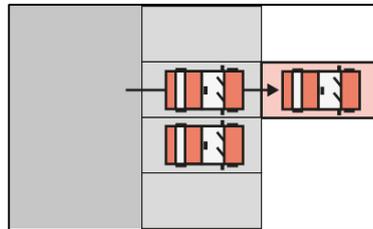
Pour l'application du règlement, les meublés de tourisme relèvent de la sous-destination Autres hébergement touristiques, à l'exclusion de ceux à usage d'habitation offerts à la location moins de cent vingt jours au cours d'une même année civile, qui relèvent de la sous-destination Logement.

### PISCINE :

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

### PLACE COMMANDEE :

Une *place commandée* est une place qui n'est pas accessible directement depuis la *voie* de dégagement mais en passant par une autre place de stationnement. Ces *places commandées* ne peuvent être prises en compte que sous réserve qu'elles soient exclusivement affectées à un seul logement.

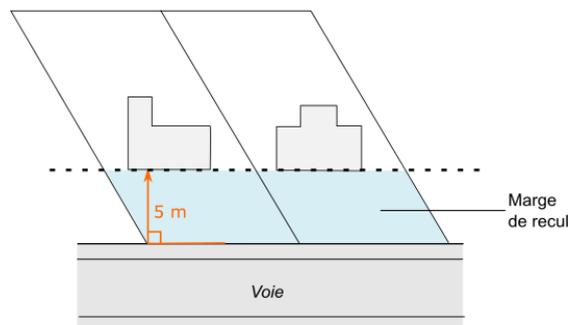


### RECU :

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

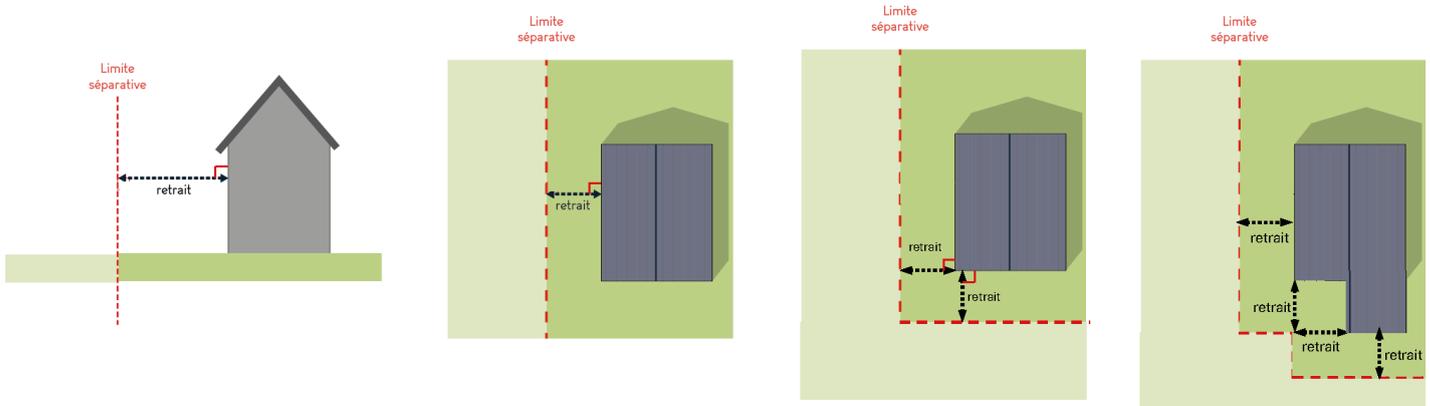
Sauf dispositions contraires dans le reste du règlement, à l'intérieur de la marge de *recul* (espace situé entre l'*alignement* et le recul minimum imposé) sont autorisés à condition de ne pas générer d'*emprise au sol* :

- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Les modénatures ;
- Les débords de *toiture* ;
- Les *constructions* en sous-sol ;
- Les *saillies* dans les limites fixées au sein du règlement.



### RETRAIT :

Le retrait est la distance mesurée horizontalement et perpendiculairement en tout point de la *façade* (*saillies* comprises) séparant la *construction* d'une *limite séparative latérale* ou de la limite de fond de parcelle, exceptions faites des modénatures, débords de *toiture*, *constructions* en sous-sol, éléments inférieurs à 60 cm d'épaisseur par rapport au *terrain naturel* (TN).



### RUINE :

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

### SAILLIE :

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

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

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

### STRATES DE VEGETATION :

Désignent les différents niveaux atteints par le feuillage des végétaux :

- Strate arborée : strate composée des arbres de grand et moyen développement ;
- Strate arbustive : strate composée des arbustes ;
- Strate herbacée : strate composée des prairies, couvre-sol, gazons...

### SURELEVATION :

La surélévation consiste en un agrandissement d'une *construction existante*. La surélévation est verticale et doit présenter un lien fonctionnel avec la *construction existante*.

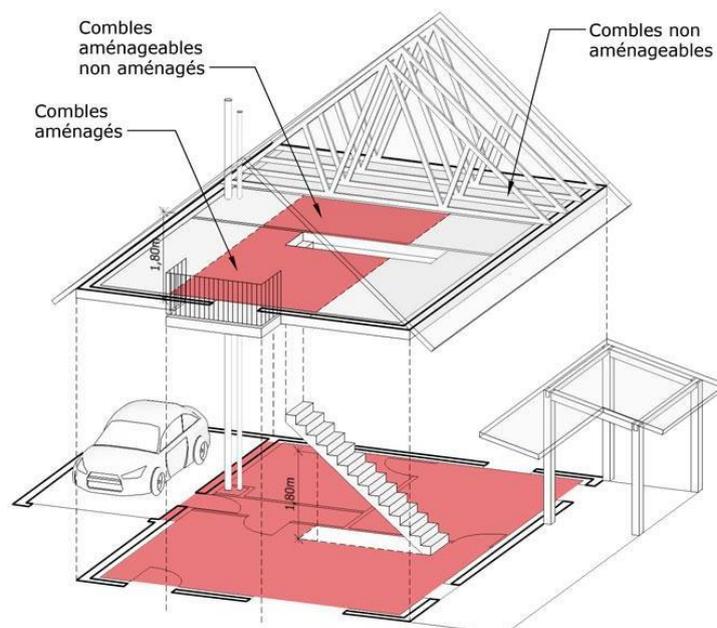
### SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la *construction* est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des *façades* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménagées ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la *construction* et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cette définition est issue du Code de l'urbanisme. En cas d'évolution de l'article du Code de l'urbanisme, ce dernier prime sur cette définition.

## SURFACE DE PLANCHER



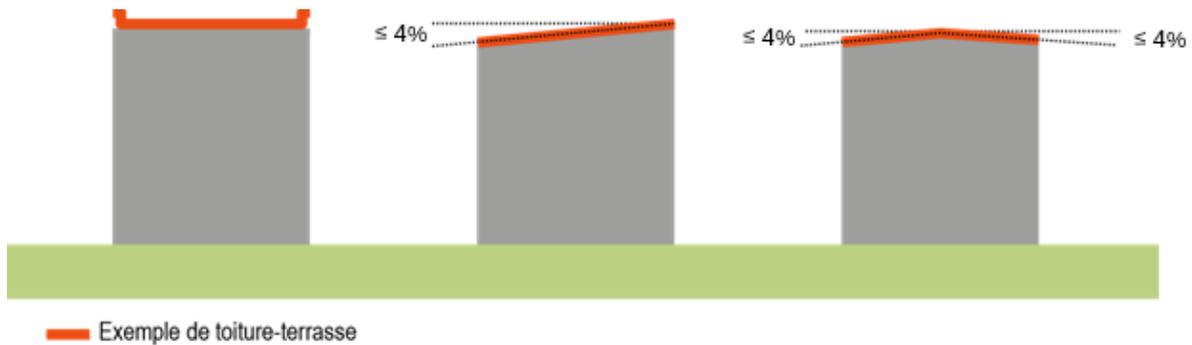
### TERRAIN NATUREL OU AVANT TRAVAUX :

Il s'agit du niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la *construction* à la date de la demande.

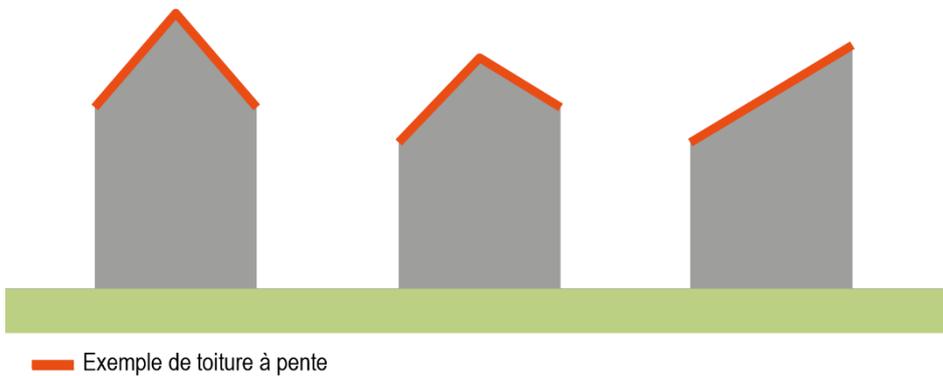
### TOITURE :

Parties supérieures des éléments de *construction* servant de couverture et d'étanchéité.

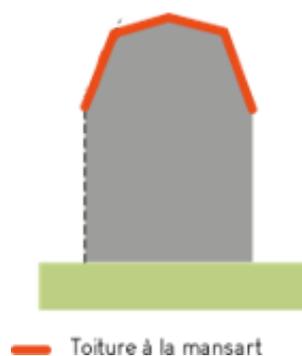
**TOITURE-TERRASSE** : couverture quasiment plate, ne comportant que de légères pentes ( $\leq 4\%$ ) permettant l'écoulement des eaux.



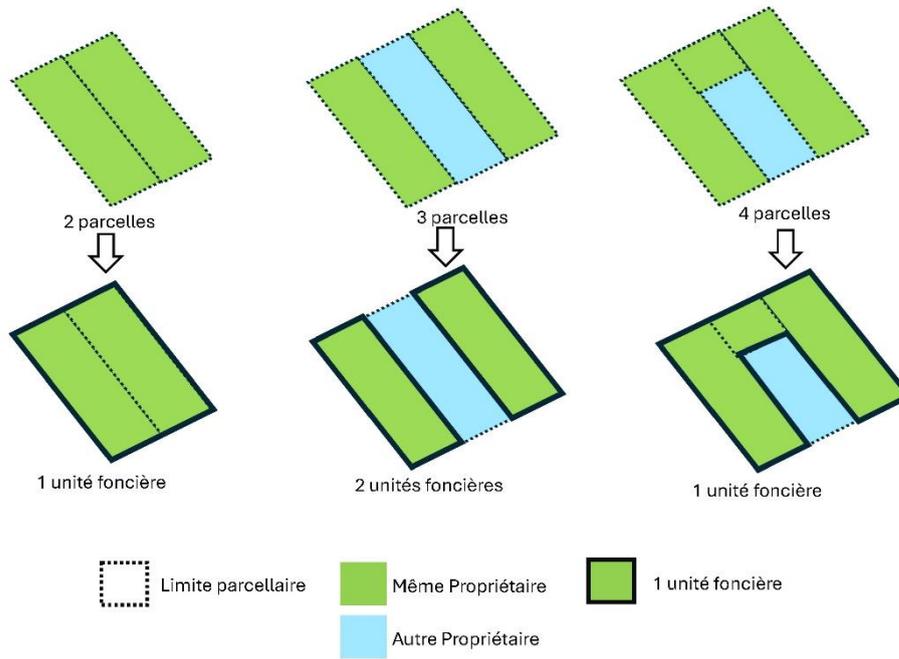
**TOITURE A PENTE** : Couverture comportant un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la *construction*.



**TOITURE A LA MANSART** : Le Mansart est un comble brisé dont chaque versant a deux pentes et dont le degré d'inclinaison minimal par rapport au nu vertical de la *façade* est défini dans le chapitre 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieure des constructions.



**UNITE FONCIERE :** Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (ou au même futur propriétaire) ou à la même indivision. Le terme "terrain" renvoie à la notion d'unité foncière.



# **3 DISPOSITIONS GENERALES**

## 3.1 Rappel du Code de l'urbanisme

### 3.1.1 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE :

Conformément à l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

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

### 3.1.2 ADAPTATIONS MINEURES :

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des *constructions* avoisinantes.

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

### 3.1.3 IMPOSSIBILITE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32 du Code de l'urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 3.1.4 AUTRES DISPOSITIONS GENERALES LIEES AUX OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT :

Conformément à l'article L. 151-36 du Code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les *constructions* destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 sont situés à moins de

cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement, conformément à l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de *surface de plancher*, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux premier et deuxième alinéas, la définition des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés aux 2° et 3° de l'article L. 151- 34 est précisée par décret en Conseil d'Etat.

## 3.2 Dispositions applicables aux zones humides

### 3.2.1 DANS LES ZONES HUMIDES AVEREES, INVENTORIEES AU SAGE DE LA BIEVRE ET IDENTIFIEES AU PLAN DE ZONAGE :

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

### 3.2.2 DANS LES ZONES HUMIDES NON AVEREES ET NON INVENTORIEES AU SAGE DE LA BIEVRE :

Conformément au SAGE de la Bièvre, tout nouveau projet urbain de *construction* ou de rénovation instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (notamment permis de construire ou d'aménager), dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m<sup>2</sup> et portant sur une zone humide d'une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup> non inventoriée au SAGE de la Bièvre, s'assure dans ses études préalables, de la délimitation des zones humides sur le terrain d'assiette du projet et de ses caractéristiques conformément aux articles R.214-6, R.211-108, du code de l'environnement.

Les projets pourront s'appuyer notamment sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France de la DRIEAT (classe A – zones humides avérées et classe B – probabilité importante) et retranscrite dans l'Etat Initial de l'Environnement et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Environnement du PLUi, ou sur tout autre diagnostic plus précis qui pourrait être réalisé.

En application de l'article L.212-3 du Code de l'environnement, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment, les remblais, les déblais et les drainages.

En cas de dérogation au principe de protection stricte des zones humides (règle n°2 du SAGE), il est rappelé que le principe ERC (Eviter, Réduire, Compenser) s'applique pour tout aménagement en zone humide [article 1110-1 du Code de l'environnement]. Il est rappelé que tout projet impactant les zones humides est soumis aux dispositions du SAGE Bièvre et à l'Art. R.214-1 rubrique 3.3.1.0 du Code de l'environnement lorsque la zone humide impactée est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, qui préconisent que dans le cas où les mesures d'évitement et de réduction n'ont pas permis d'éviter un impact résiduel, la Commission Locale de l'Eau oriente les pétitionnaires vers des zones diagnostiquées comme dégradées et pouvant être restaurées, valorisées ou aménagées (renaturation, entretien, reméandrage, effacement d'ouvrages, aménagements écologiques d'ouvrage, restauration, création ou réhabilitation d'anciennes zones humides...) dans le cadre de mesures compensatoires. Les mesures compensatoires doivent permettre d'atteindre l'objectif de zéro perte nette de surface de zones humides sur le bassin versant de la Bièvre.

## 3.3 Dispositions écrites

### 3.3.1 ALEA RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

A l'intérieur de la zone soumise à un aléa fort de retrait-gonflement des argiles figurant sur le plan 6.14 risque retrait-gonflement des argiles, les nouvelles *constructions*, *extensions* et réhabilitations des *constructions existantes* doivent en tenir compte et prévoir des modalités de *construction* adaptées pour limiter l'exposition au risque, conformément au Code de la construction et de l'habitation (articles L.132-4 et suivants). Dans ces secteurs, il conviendra de rechercher et d'adopter toutes les solutions possibles permettant de minimiser le rejet au réseau et, a minima, de garantir l'absence de rejet des pluies courantes (pluies de 10 mm en 24 heures). Le rejet de l'excédent pourra alors être raccordé au réseau d'assainissement ou dans les eaux superficielles conformément aux limitations de débit fixées aux valeurs suivantes par le règlement d'assainissement territorial (2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire) ou départemental.

### 3.3.2 CARRIERES

Les dispositions de l'arrêté préfectoral valant de Plan de Prévention des Risques (PPRN) lié à la présence d'anciennes carrières (qui concerne toutes les communes à l'exception de Bourg-la-Reine et le Plessis-Robinson) devront être prises en compte.

**Dans les secteurs concernés par les anciennes carrières** (les secteurs concernés par les zones d'aléas sont localisés dans les annexes du PLUi) :

Rappel : A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, définie par l'arrêté préfectoral du 27 janvier 1986, les projets de *construction* doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. Les autorisations d'urbanisme peuvent être soumises à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusées en application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme et aux dispositions des plans de prévention des risques naturels lorsqu'ils existent.

- **En zone d'aléa très fort :**
  - **Les constructions nouvelles sont interdites** en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV).
  - Les *constructions* nouvelles sont autorisées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques ;
  - Les *extensions* des *constructions existantes* sont autorisées sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques ;
  - Les *reconstructions* à l'identique de *constructions existantes* après sinistre sont autorisées.
  - **Les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics** ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques sont autorisés.
  
- **Dans toutes les zones d'aléa :**
  - La réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdite ;
  - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

### 3.3.3 RISQUE INONDATION PAR REMONTEE DE NAPPE

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

### 3.3.4 DIVISION DE TERRAIN EN VUE DE CONSTRUIRE

- a. Au sein de la zone U1, dans le cas d’un lotissement ou de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d’assiette doit faire l’objet d’une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d’Urbanisme Intercommunal ne sont pas appréciées au regard de l’ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (art. R. 151-21 3 du Code de l’Urbanisme).
- b. Au sein des autres zones urbaines, cette disposition ne s’applique pas, sauf en zones UP lorsque cela est mentionné.

### 3.3.5 STATIONNEMENT

#### 3.3.5.1 Dispositions générales pour les véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des *constructions* et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des *voies* publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de *constructions* et de leur fréquentation.

#### En zones N et U6

- Le stationnement n’est pas réglementé.

#### En zones UP

- Des dispositions particulières peuvent s’appliquer nonobstant les dispositions suivantes.

#### Dans les autres zones :

- Dans le cas d’une création de logement, les normes applicables sont celles indiquées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu’une *construction* comporte plusieurs *destinations*, le nombre total des places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d’entre elles la norme qui lui est propre.
- Une place de stationnement doit être techniquement accessible et fonctionnelle.
- Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la *Surface de plancher*, le nombre de places est donné par la division par 25 m<sup>2</sup> de ces surfaces pour les voitures et par 9 m<sup>2</sup> pour les deux-roues motorisés.

A Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, et Malakoff : Dans le cas de la création de plus de 2 places de stationnement, une proportion de 50 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessous devra être réalisée dans un volume construit ou en sous-sol (sauf disposition contraire dans le tableau ci-dessous). Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale, cette disposition ne s’applique pas.

A Clamart, Montrouge, Sceaux et Le Plessis-Robinson :

Dans le cas de la création de plus de 2 places de stationnement, la totalité des places de stationnement devra être réalisée en sous-sol ou dans un volume construit.

**Changement de destination :**

Pour les changements de *destination*, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle *destination*. Cette disposition ne s'applique pas en cas de changement de *destination* vers l'habitation (*sous-destination* Logement et Hébergement) en secteur U5g.

**Réhabilitation de bâtiments sans changement de destination :**

Aucune place de stationnement supplémentaire n'est requise, dans le cas d'augmentation de la *surface de plancher* dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant et qu'il n'y a pas d'augmentation du nombre des logements ou bien de besoins nouveaux induits par l'opération.

Conformément aux dispositions de l'article L151-36-1 du Code de l'urbanisme, l'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration effectués sur des logements existants qui n'entraînent pas de création de *surface de plancher* supplémentaire.

**Suppression d'emplacements existants :**

Lors de toute opération de *construction* ou de transformation de locaux, toute place de parking supprimée doit être rétablie en plus des besoins nouveaux qu'entraîne la *construction* nouvelle.

**Places commandées :**

Les *places commandées* sont autorisées mais ne rentrent pas dans le calcul du nombre de places imposé par le présent règlement, en dehors des zones U1b\* à Châtenay-Malabry, en U1g, à Châtillon et au Plessis-Robinson, où ces places entrent dans le calcul du nombre de place.

**Mode de calcul des places de stationnement :**

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

DESTINATION	Sous-destination	Au sein des périmètres de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet	Hors périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet
HABITATION	Logement	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A Malakoff, 0,5 place</b> minimum par logement</li> <li>• <b>A Montrouge, 0,7 place</b> minimum par logement</li> <li>• <b>A Sceaux, 1 place</b> minimum par logement sauf pour les logements de moins de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour lesquels il n'est pas exigé de place de stationnement.</li> <li>• <b>A Antony, Châtenay-Malabry, Châtillon, Fontenay-aux-Roses, Plessis-Robinson, Bagneux, Clamart, Bourg-La-Reine, 1 place</b> minimum par logement</li> </ul> <p>Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement Sauf à Montrouge où il est exigé 0,25 place par logement au-delà de 16 logements A Sceaux, il n'est par ailleurs pas exigé de place de stationnement pour les logements de moins de 30 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p> <p>Pour les deux-roues motorisés, il est exigé 1 place minimum pour 10 logements.</p>	<p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>A Malakoff, 0,5 place</b> minimum par logement</li> <li>• <b>A Montrouge, 0,7 place</b> minimum par logement</li> <li>• <b>A Bagneux, Bourg-la-Reine, Clamart, Châtillon (hors U1) 1 place</b> minimum par logement</li> <li>• <b>A Sceaux, 1 place</b> minimum par logement sauf pour les logements de moins de 30 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> pour lesquels il n'est pas exigé de place de stationnement.</li> <li>• <b>A Antony, Châtenay-Malabry, Châtillon (en zone U1 uniquement), Fontenay-aux-Roses et le Plessis-Robinson : 1,5 place</b> minimum par logement</li> </ul> <p>Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 0,5 place minimum par logement pour les villes de Malakoff, Montrouge, Bagneux, Bourg-la-Reine, Clamart, Sceaux, Châtillon, Fontenay-Aux-Roses</p> <p>Pour les logements sociaux ou intermédiaires, il est exigé 1 place minimum par logement pour les villes de Antony, Châtenay-Malabry et Plessis-Robinson</p> <p>Pour les deux-roues motorisés, il est exigé 1 place pour 10 logements.</p>

DESTINATION	Sous-destination	Au sein des périmètres de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet	Hors périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet
	Hébergement	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> minimum pour 10 chambres</li> <li>• A Sceaux, aucune place n'est exigée</li> </ul>	Il est exigé, pour les Établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>1 place</b> minimum pour 6 chambres</li> <li>• A Sceaux, aucune place n'est exigée</li> </ul> A Bagneux, pour les résidences sociales et les pensions de famille, il est exigé 1 place minimum pour 6 studios/chambres. Une proportion de 20 % au moins de la surface correspondante devra être réalisée dans un volume construit ou en sous-sol.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail	Pour tout local d'une surface de plancher de 200m <sup>2</sup> ou plus, une place de stationnement par tranche échue de 200 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> . Les tranches de surface doivent être considérées par local.	
	Restauration	Les commerces et activités de services de moins de 200 m <sup>2</sup> d'un seul tenant n'ont pas de stationnement à fournir.	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place de livraison au-delà de 500 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> créée.	
		Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.	
		Il n'est pas fixé de règle pour les <i>constructions</i> et installations liées à des projets de transports collectifs souterrains.	
	Commerce de gros	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i>	
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i>	
Hôtels	1 place pour 5 chambres		
Autres hébergements touristiques	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i>		
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i>	
	Entrepôt	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i>	
	Bureau	Il ne peut être réalisé :  <b>A Malakoff et Montrouge : plus de 1 place pour 90m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>	Il ne peut être réalisé :  <b>A Malakoff et Montrouge : plus de 1 place pour 70m<sup>2</sup> de surface de plancher</b>

DESTINATION	Sous-destination	Au sein des périmètres de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet	Hors périmètre de 500 m autour d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet
		<p><b><u>A Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay- Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson et Sceaux</u></b> : plus de <b>1 place pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p> <p><b>5% minimum du nombre de places de stationnement réalisées doit être réservé aux deux roues motorisés</b></p>	<p><b><u>A Antony, Bagneux, Bourg-la-Reine, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Fontenay-aux-Roses, Le Plessis-Robinson et Sceaux</u></b> : plus de <b>1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</b></p> <p><b>5% minimum du nombre de places de stationnement réalisées doit être réservé aux deux roues motorisés</b></p>
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i> .	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la <i>construction</i> .	
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
<b>EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE</b>	Exploitation agricole	Non réglementé	
	Exploitation forestière		

### 3.3.5.2 Dispositions particulières pour les véhicules motorisés

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

Les parcs de stationnement publics ou privés extérieurs doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de moyen développement (ou d'un arbre de grand développement) pour 4 places de stationnement. Ces arbres peuvent être groupés en bosquets ; s'ils sont plantés isolément, ils doivent disposer chacun d'un volume de 6 à 9 m<sup>3</sup> de terre et l'équivalent d'une place de stationnement en superficie.

Le dimensionnement des places de stationnement devra respecter les normes en vigueur : la norme NF P91-100 pour les parkings accessibles au public et la norme NF P91-120 pour les parcs de stationnement privés dans le respect de l'arrêté du 24 Novembre 1967 et de l'instruction interministérielle sur la signalisation routière (arrêté du 7 Juin 1977 modifié) annexé au PLUi.

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'*alignement* ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 %.

### 3.3.5.3 Dispositions générales pour les vélos

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

Les surfaces réservées au stationnement des vélos sont situées ou réparties sur la même *unité foncière* que le bâtiment ou l'ensemble de l'opération d'aménagement dans laquelle le projet s'inscrit.

- Le long des linéaires commerciaux, au moins un tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée et maximum deux tiers au 1<sup>er</sup> sous-sol à condition que l'accès des vélos puisse s'y faire en sécurité par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités.
- En dehors des linéaires commerciaux, au moins deux tiers des locaux dédiés au stationnement des vélos doit être situé au rez-de-chaussée et maximum un tiers au 1<sup>er</sup> sous-sol à condition que l'accès des vélos puisse s'y faire en sécurité par un ascenseur ou une rampe accessible aux vélos, dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos ne pourra en aucun cas être destiné à un autre usage (stationnement de véhicules deux roues motorisés, ...).

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> minimum, hors espace de dégagement (Cf. OAP Mobilité).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités précise le présent article sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du Code de la *construction* et de l'habitation.

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

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

Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la *destination* « Habitation » lorsque la *construction* compte moins de deux logements.

Destinations		Normes de stationnement vélos*
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH 1 emplacement pour vélo spécial pour 10 emplacements de vélos simples.
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales au sens du CCH 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales au sens du CCH
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	1 place pour 400 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
	Entrepôt	1 place pour 1 000 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
	Bureau	1 place pour 70 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
	Centre de congrès et d'exposition	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 place pour 500 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>
	Restauration	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Commerce de gros	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Hôtels	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Autres hébergements touristiques	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Cinéma	10 % de la capacité (en superficie) du parc de stationnement dédié aux véhicules motorisés
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants Pour les établissements de santé, 15% de l'effectif maximum déclaré (personnel et public) pour les équipements disposant d'un parc de stationnement automobile
	Salles d'art et de spectacles	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Équipements sportifs	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Autres équipements recevant du public	15 % de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment 15 % de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

\*Ces dispositions reprennent les dispositions du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et à l'Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

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

### 3.3.5.4 Dispositions particulières pour les vélos

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités précise dans un rapport de compatibilité les présentes dispositions sur les modalités et conditions de réalisation des locaux dédiés au stationnement des vélos dans le respect du Code de la construction et de l'habitation.

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

#### 3.3.6.1 Desserte des terrains

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

Lorsque les *voies* carrossables nouvelles se terminent en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour être constructible, une *unité foncière* doit être accessible par une emprise publique ou une *voie* carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie, être proportionnée à l'importance et à la *destination des constructions* projetées et doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres.

En U1c sur une *unité foncière*, la largeur des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 8 mètres si elles desservent 2 logements et plus. Dans ces 8 mètres, 2 mètres de chaque côté seront végétalisés.

L'accessibilité se fait :

- Soit directement sur l'*unité foncière*,
- Soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé et matérialisé physiquement, sur fond voisin.

En cas de voies d'accès réservées exclusivement aux véhicules de sécurité, les normes applicables sont fixées par les services de sécurité.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la *voie* publique sont limitées à un par *unité foncière*. Des accès supplémentaires sont possibles dans la limite d'un accès par tranche complète de 20 mètres de *façade*, au-delà des 20 premiers mètres.

Toutefois, pour les *voies* départementales, les possibilités d'accès carrossable à la *voie* publique sont limitées à un accès par tranche de 30 mètres de *façade* par *unité foncière*, sous réserve de l'appréciation par le Département des conditions spécifiques.

#### 3.3.6.2 Réseaux

##### 3.3.6.2.1 REGLES RELATIVES A L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

##### 3.3.6.2.2 REGLES RELATIVES A L'ASSAINISSEMENT

- Toute *construction* ou installation nouvelle engendrant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du gestionnaire du réseau. Le raccordement doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.
- Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides. Les eaux issues des parkings subiront le traitement prescrit par le gestionnaire du réseau.

##### 3.3.6.2.3 REGLES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

L'objectif de « zéro rejet » des eaux pluviales au réseau d'assainissement est à privilégier. Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire.

Conformément aux dispositions en vigueur du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE Seine-Normandie), du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre (SAGE de la Bièvre) et des règlements d'assainissement territorial et départemental, la gestion des eaux pluviales doit viser un double objectif, applicable à tout projet dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m<sup>2</sup> :

- L'absence de rejet au réseau d'eaux pluviales jusqu'à la pluie d'occurrence décennale ;
- L'analyse et l'anticipation des effets d'une pluie exceptionnelle (pluie d'occurrence centennale) sur le terrain d'assiette du projet ou liés et ayant une incidence sur des espaces limitrophes pour des événements pluvieux supérieurs à la pluie décennale (pluie de dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales). Le pétitionnaire devra identifier les axes d'écoulement et les zones susceptibles d'être inondées (par ruissellement en cas de saturation du réseau), identifier des mesures pour la protection des personnes et des biens ou la limitation des dégâts provoqués : mise en place de murets, espaces inondables par temps de pluie et fonctionnels par temps sec, profilage de voirie, etc.

Les lames d'eau correspondant à une pluie décennale (43 mm en 4 h) et centennale (91 mm en 12 h) sont rappelées dans l'article n°4 du règlement SAGE de la Bièvre.

Les ouvrages de rétention – restitution enterrés ainsi que les pompes de relevage associées sont proscrits. Les eaux pluviales doivent être gérées au plus près de leur point de chute (gestion à la source) et de manière intégrée à l'espace urbain en s'appuyant sur des solutions favorisant leur infiltration en surface, évapotranspiration et récupération : par exemple espaces verts en creux, *toitures végétalisées*, revêtements perméables, tranchées drainantes, systèmes de récupération pour utilisation selon la réglementation en vigueur (arrosage d'espaces verts, alimentation de sanitaires, lavage de sols). La gestion à la source et intégrée des eaux pluviales consiste à donner une fonction supplémentaire à la fonction première d'un espace (paysagère, circulation, écologique, etc.) : celle de gérer les eaux pluviales. Ainsi, un ouvrage ne doit pas être créé pour la seule gestion des eaux pluviales. Cette gestion permet d'éviter la concentration des eaux pluviales en un point, en favorisant les surfaces végétalisées et perméables. Le pétitionnaire recherchera préférentiellement une gestion visible et gravitaire de l'eau de pluie permettant de valoriser sa présence en ville.

A titre dérogatoire, peuvent être autorisés :

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

En particulier, les descentes d'eau pluviale doivent préférentiellement être disposées à l'extérieur des bâtiments ou encastrées en *façade*, ou sinon être dévoyées au niveau du *terrain naturel* et dirigées vers des dispositifs de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert (espaces verts, rivières sèches, caniveaux, etc.).

En cas de contraintes techniques à justifier auprès des gestionnaires de réseaux – par exemple relatives à la perméabilité des sols, aux risques liés aux couches géologiques sous-jacentes – gypse, argiles, carrières, à la battance de la nappe superficielle, ou encore aux règles de protection des espaces urbains au titre de l'histoire, de l'architecture, de l'urbanisme, du paysage et de l'archéologie, etc. – rendant non réalisable l'objectif de gestion d'une pluie décennale sans rejet, il conviendra de rechercher et d'adopter toutes les solutions possibles permettant de minimiser le rejet au réseau :

- Pour les projets d'infrastructures appartenant aux réseaux de transports collectifs structurants et les projets de rénovation des réseaux routiers structurants, dès lors qu'ils justifient de l'absence de foncier disponible ou à acquérir permettant l'abattement des pluies

courantes à proximité du réseau, d'approcher au maximum l'objectif d'infiltration/évapotranspiration d'une lame d'eau de 10 mm en 24 heures,

- Pour les autres projets, a minima de garantir l'absence de rejet des pluies courantes (pluies de 10 mm en 24 heures).

Le rejet de l'excédent pourra alors être raccordé au réseau d'assainissement ou dans les eaux superficielles conformément aux limitations de débit fixées aux valeurs suivantes par le règlement d'assainissement territorial :

- Partout sur le territoire :
  - 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale dans le cas d'un rejet au réseau unitaire,
- A l'exception du bassin versant du Petit Clamart :
  - 0,7 L/s/ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale (pluies de 59 mm en 4 heures).

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

Enfin, les possibilités d'infiltration devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'infiltration soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers centimètres) devra être privilégiée.

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

### 3.3.6.3 Déchets

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

Dans le cas d'une nouvelle *construction* disposant d'un rez-de-chaussée actif, un local séparé de celui de la *destination* principale de la *construction* doit être aménagé.

Dans les projets d'aménagement, il est recommandé de réaliser des dispositifs de pré-collecte des emballages en verre ménagers via un point d'apport volontaire.

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

Pour toute *toiture-terrasse* présentant une superficie de la somme des surfaces des parties continues de la *toiture* ou la surface totale du toit d'un seul tenant supérieure à 250 m<sup>2</sup>, une part minimale de 50 % de l'ensemble de la *toiture* doit être végétalisée ou dédiée à la production d'énergies renouvelables.

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

### 3.3.8 VEGETALISATION DES CLOTURES

- Les clôtures entre les jardins et en *limites séparatives* doivent être perméables à la petite faune, par des percements ponctuels ou des matériaux spécifiques (type grillage).
- Les clôtures sur rue doivent être végétalisées.

## 3.4 Dispositions graphiques

### 3.4.1 DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LA MIXITE FONCTIONNELLE

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

#### 3.4.1.1 Linéaire commercial et artisanal renforcé

Le long d'un « linéaire commercial et artisanal renforcé » identifié sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, **les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement entre destinations ou sous-destinations, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle** (hors locaux techniques nécessaires à l'accès, au fonctionnement et à la desserte de l'immeuble) :

- **Doivent relever des sous-destinations d'artisanat et commerce de détail ou de restauration.**

#### 3.4.1.2 Linéaire actif

Le long d'un « linéaire actif » identifié sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, **les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement entre destinations ou sous-destinations, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle** (hors locaux nécessaires à l'accès, au fonctionnement et à la desserte de l'immeuble) :

- **Doivent relever des sous-destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce de gros, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma, de local et bureau des administrations publiques ou assimilées, de salle d'art et de spectacles, d'équipement sportif, d'autre équipement recevant du public.**

#### 3.4.1.3 Linéaire restauration

Le long d'un « linéaire restauration » identifié sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, **les locaux à rez-de-chaussée sur rue, lors d'un changement entre destinations ou sous-destinations, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle** (hors locaux nécessaires à l'accès, au fonctionnement et à la desserte de l'immeuble) :

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

#### 3.4.1.4 Linéaire d'interdiction des commerces

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

- **Ne doivent pas relever des *sous-destinations* d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de commerce de gros.**

### 3.4.1.5 Linéaire logistique

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

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

### 3.4.1.6 Linéaire de protection de l'activité économique

Le long d'un « linéaire de protection de l'activité économique » les changements de destination vers l'habitation sont interdits dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'*alignement* existant ou projeté.

En cas de *construction* ou reconstruction, les bâtiments à destination d'habitation sont interdits dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'*alignement* existant ou projeté.

## 3.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES SECTEURS DE PROJET

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

### 3.4.2.1 Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

Au sein des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés communaux, tout projet d'ensemble devra être compatible avec les orientations édictées par l'OAP.

### 3.4.2.2 Secteur faisant l'objet d'un plan masse

Au sein des secteurs de plan masse repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés et sur le plan de zonage, tout projet devra être conforme aux dispositions édictées sur ledit plan masse nonobstant les règles de la zone dans laquelle est situé le secteur de plan masse.

### 3.4.2.3 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

**Servitude au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme**, applicable pour une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent règlement (11/12/2024)

- **A Antony, Bagneux, Châtillon, et Montrouge :**

Au sein des secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme et repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés sont autorisées

uniquement les *constructions* nouvelles et les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) dans la limite de **40 m<sup>2</sup> de Surface de plancher**.

- **A Châtenay-Malabry :**

Au sein des secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L 151-41 5° du Code de l'urbanisme et repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés sont autorisées uniquement les *constructions* nouvelles et les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) dans la limite de **15 m<sup>2</sup> de Surface de plancher**.

- **A Clamart :**

Au sein des secteurs couverts par la servitude au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme et repérés sur les plans des secteurs de projets et des emplacements réservés sont autorisées uniquement les *constructions* nouvelles et les *extensions* de *constructions existantes* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) dans la limite de **0 m<sup>2</sup> de Surface de plancher**.

### 3.4.3 DISPOSITIONS CONCERNANT LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de patrimoine concernés par les dispositions suivantes sont repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental.

Des travaux visant à assurer la mise aux normes ou la sécurisation des *constructions existantes* (accessibilité aux personnes à mobilité réduite, sécurité incendie, sécurisation en cas de péril...) pourront être admis en dérogation aux prescriptions spécifiques aux éléments protégés au titre du patrimoine.

Les éléments de patrimoine sont classés en 3 niveaux de protection. Les niveaux 1 et 2 entraînent des dispositions qui s'appliquent nonobstant les autres dispositions du présent règlement, notamment celles relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des *constructions*.

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

#### 3.4.3.1 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1 :

Pour les dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 1 repérés sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, il convient de se référer aux fiches dédiées.

- Toute modification est interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des *constructions* protégées, ainsi qu'à l'ensemble des éléments existants sur l'*unité foncière* ou le terrain.
- Les aménagements nécessaires à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite sont permis et seront guidés par la réduction de leur impact visuel. Leur insertion doit être la plus discrète possible.
- Les projets de *construction* ou de modification des *constructions* situées sur les parcelles limitrophes des éléments protégés feront l'objet d'une attention particulière afin de veiller à leur qualité et à la cohérence avec les éléments protégés.
- Les éléments protégés ne peuvent être détruits ni entièrement, ni partiellement, sauf en cas de péril.

##### Règles de gabarit :

- Ces bâtiments seront conservés et restaurés en utilisant des matériaux similaires à ceux d'origine.
- La *surélévation* est interdite.
- Les *extensions* sont autorisées sous réserve du respect de la composition architecturale d'origine et de l'inscription du bâtiment dans son environnement.

##### Eléments de façade :

- En cas de ravalement, la totalité de la *façade* doit être traitée.
- Le ravalement tiendra compte des matériaux employés et visera à maintenir ou retrouver l'aspect des matériaux d'origine, ainsi que les éléments de décors tels que les encadrements, les appuis...
- Les dispositions d'origine, la pierre de taille ou brique apparente, meulière, enduit traditionnel ou décoratif, détails en bois, pierre, brique, céramique... avec leurs aspects et mises en œuvre spécifiques doivent être conservées.

- L'isolation par l'extérieur n'est pas autorisée.
- Les menuiseries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement dans un matériau d'aspect similaire à celui de la *construction* d'origine.
- Les ferronneries d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'un remplacement identique à l'élément d'origine ou seront traitées de façon simple et réalisées en fer ou fonte.

#### Eléments de toiture :

- Les modifications de volume de *toiture* ne sont pas autorisées.
- Les lucarnes d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées.
- Les nouvelles lucarnes sont autorisées à condition de respecter la typologie du bâtiment
- Les châssis de toit ne sont autorisés que sur les *façades* non visibles depuis l'espace public.

#### Clôtures :

- Les clôtures doivent être considérées comme faisant partie intégrante de l'ensemble architectural du bâtiment protégé.
- Les clôtures d'origine seront conservées dans la mesure du possible et restaurées. En cas d'impossibilité, elles feront l'objet d'une reconstruction identique (matériaux d'aspect similaire, composition, référence stylistique, couleur) à la clôture d'origine.

#### Divers :

- L'ajout d'éléments techniques tels que panneaux solaires, paraboles et antennes, ventilations est strictement interdit en *façade* ou en *toiture* visible depuis le domaine public.

### 3.4.3.2 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 2

Pour les dispositions particulières pour les bâtiments remarquables de rang 2 repérés sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, il convient de se référer aux fiches dédiées.

- La conservation des éléments existants est vivement recommandée.
- La démolition partielle est autorisée sous réserve qu'elle soit motivée et que le projet qui l'accompagne présente une haute valeur architecturale.
- Tous les travaux effectués sur un élément de patrimoine bâti à protéger de rang 2, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques esthétiques, architecturales ou historiques conférant l'intérêt de la *construction*.
- Les *constructions* nouvelles ou *extensions* des *constructions existantes* devront à minima respecter l'implantation constatée des ensembles (*alignement* ou *recul* minimum constaté). Toutefois un *recul* plus important est autorisé si cela ne nuit pas à l'harmonie de l'ensemble.
- Toute modification de *façade* ponctuelle sur une *construction* devra répondre d'une logique d'ensemble et ne pas dénaturer le site.
- Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de *construction* utilisés lors de sa réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble bâti.
- En cas de ravalement, la totalité de la *façade* doit être traitée.
- Les travaux d'*extension* et de *surélévation* et de réhabilitation sont autorisés à condition de ne pas dénaturer la cohérence avec les autres *constructions* de l'ensemble concerné.

### 3.4.3.3 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti à protéger de rang 3

Pour les dispositions particulières pour les éléments remarquables de rang 3, il convient de se référer aux fiches dédiées.

Ces bâtiments sont soumis aux règles suivantes :

- Tous les travaux d'aménagement et les *extensions/surélévations* effectués sur ces bâtiments doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;
- L'éventuelle démolition des éléments de patrimoine repérés doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable (permis de démolir).

Il est recommandé de conserver les motifs architecturaux.

### 3.4.3.4 Séquence urbaine remarquable protégée

Pour les séquences urbaines remarquables protégées sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, il convient de se référer aux fiches dédiées. La conservation des secteurs d'ambiances urbaines et paysagères est fortement recommandée. Tous les travaux effectués sur un bâtiment dans ces secteurs doivent conserver ou restituer :

- Le caractère urbain des lieux : principes de gabarits (*recul, retrait, hauteur, emprise au sol*), principes d'aspects extérieurs.
- Le caractère paysager des lieux : principes de composition végétale.

A Bagneux, Montrouge et Sceaux, les *constructions* nouvelles et les travaux sur les *constructions existantes* réalisés dans les séquences urbaines remarquables protégées doivent respecter les prescriptions et prendre en compte dans la mesure du possible les recommandations particulières fixées en annexe du présent règlement (fiche par séquence).

### 3.4.3.5 Sente protégée

Des sentes faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérées sur les plans du patrimoine bâti et environnemental.

Les règles suivantes s'appliquent : toute *construction* dans l'emprise des sentes, passages et villas identifiés au règlement graphique est interdite.

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

Sur la commune de Malakoff :

- A titre général sur l'ensemble de la commune, et sauf information contraire présentée pour chacune des sentes référencées, aucune *construction* nouvelle ne sera autorisée dans une bande de 6 mètres au droit des villas, sentes, passages, impasses, sentiers, rues référencées ou non dans les fiches lorsque ces dites *voies* disposent d'une largeur inférieure à 4 mètres, sauf en secteur de projet
- Pour les *voies* énoncées ci-dessus dont certaines séquences atteindraient une largeur de 4 mètres ou plus, les règles de constructibilité applicables sont celles présentées dans les fiches ou à défaut dans les plans graphiques.
- Des principes de *retrait* peuvent s'imposer sur certaines de ces *voies* pour favoriser une bonne implantation vis-à-vis des bâtiments existants. Ces principes sont indiqués sur les fiches ou à défaut dans les plans graphiques.

### 3.4.3.6 Murs et portails protégés

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

Des murs faisant l'objet d'une protection particulière au vu de leur intérêt patrimonial au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ont été repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental. Les règles suivantes s'appliquent :

- Interdiction de démolir, sauf en cas de péril sanitaire ;
- Le portail ne pourra être dissocié de son mur et de ses éléments structurants tels que les piliers. Les bornes, chasses roues, etc. devront être conservés ;
- Les murs ne pourront être ni surélevés, ni abaissés.
- Les murs ne pourront être percés. Ils seront restaurés dans les règles de l'art : joint enduit, arase, chaperon.

A Bagneux et Sceaux, des prescriptions particulières sont fixées en annexe du présent règlement (fiche par mur et clôture) et devront être respectées.

### 3.4.3.7 Ensemble bâti remarquable

Les ensembles bâtis remarquables renforcés repérés sur le plan du patrimoine bâti et environnemental doivent être conservés afin d'éviter de rompre l'unité de l'ensemble ou la dénaturation d'un des bâtiments.

Au sein de ces secteurs, les implantations, les *emprises au sol* et les *hauteurs* doivent préserver l'harmonie de la composition urbaine.

En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

Pour les ensembles bâtis remarquables renforcés repérés sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, il convient de se référer aux fiches dédiées. A Malakoff, les *constructions* nouvelles et les travaux sur les *constructions existantes* réalisés dans les ensembles bâtis doivent respecter les prescriptions et prendre en compte dans la mesure du possible les recommandations particulières fixées en annexe du présent règlement (fiche par ensemble bâti).

### 3.4.3.8 Immeubles protégés de la Cité Jardin à Châtenay-Malabry

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

### 3.4.3.9 Secteurs de vestiges d'ouvrages hydrauliques souterrains

Dans les secteurs où il existe une probabilité de présence d'ouvrages hydrauliques repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental, les nouvelles *constructions*, *extensions* et réhabilitations des *constructions existantes* doivent, si possible, veiller à ne pas affecter l'intégrité de ces vestiges et leur qualité patrimoniale.

### 3.4.4 DISPOSITIONS PARTICULIERES CONCERNANT LES FORMES URBAINES ET IMPLANTATIONS SPECIFIQUES

---

#### Alignement obligatoire

Sur les linéaires « *alignement obligatoire* » identifiés sur le plan de zonage, les *constructions* doivent être implantées à l'*alignement*.

Des *retraits* ponctuels sont toutefois autorisés pour des questions architecturales, d'accroche à des *constructions* ou des *attiques*.



#### Alignement autorisé

Au droit des *voies* repérées sur le plan de zonage, les *constructions* pourront s'implanter à l'*alignement* ou en *recul* d'au moins 0,50 mètre. Les *saillies* peuvent être autorisées dans la marge de *recul* sous réserve de s'intégrer harmonieusement dans l'environnement et de ne pas dépasser 1,20 m de profondeur.

---

#### Recul obligatoire

Sur les linéaires « *recul obligatoire* » identifiés sur le plan de zonage, les *constructions* doivent être implantées en *recul*. La distance de *recul* minimum figure sur le plan de zonage.

---

#### Implantation spécifique des *constructions* par rapport à la limite séparative

Sur les linéaires « Implantation spécifique des *constructions* par rapport à la *limite séparative* » identifiés sur le plan de zonage, la *construction* devra présenter un *retrait* minimal de 3 mètres par rapport à la limite concernée par ce *retrait* graphique ou un *retrait* minimal égal à la distance inscrite sur le plan de zonage.

À Antony, concernant les implantations spécifiques des *constructions* par rapport à la *limite séparative*, les *constructions* peuvent être implantées en *retrait* de 3 mètres minimum.

- - -

### Linéaire de hauteur spécifique

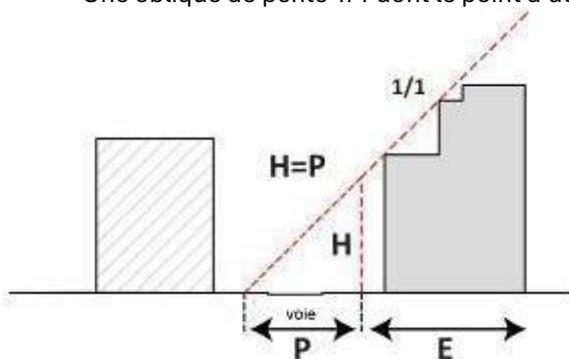
Des hauteurs spécifiques sur les linéaires de voies identifiées sur le plan de zonage s'appliquent par dérogation aux règles de hauteur maximale édictées par l'indice de hauteur. Ces hauteurs spécifiques peuvent s'appliquer par dépassement ou par restriction de la hauteur maximale autorisée par l'indice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

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

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

Le long du linéaire de hauteur spécifique  $H=P$  Le long des parties des rues de la Fontaine et des Mathurins repérées graphiquement au plan de zonage, et dans une bande d'une profondeur de 20 mètres à compter l'alignement existant ou futur, les constructions doivent en outre s'inscrire dans un volume maximum délimité par :

- Une verticale  $H$  dont la hauteur à partir du niveau de la voie pris à l'alignement est égale au prospect  $P$  de la voie. ( $H=P$ ) ;
- Une oblique de pente 1/1 dont le point d'attache est le point haut de la verticale  $H$ .



**Un prospect respectant  $H=P$  le long des parties des rues de la Fontaine et des Mathurins repérées sur le plan de zonage.**

Ces règles ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif en zone UPBa1a.



### Ilot constructible

La hauteur maximale des constructions situées au sein des îlots constructibles identifiés sur le plan de zonage est limitée :

Pour les îlots 1 : À 32 mètres à l'égoût du toit de la construction. Toutefois, au-dessus de cette hauteur, un attique d'une hauteur de 4 mètres maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la façade est autorisé.

La hauteur au point le plus haut de la construction (attique compris) ne pourra excéder 36 mètres.

Pour les îlots 2 :

- Dans une bande de 14 mètres à partir de la limite de zone : A 14 mètres à l'*égout du toit* de la *construction*.
- Au-delà de cette bande de 14 mètres :
  - La *hauteur* maximale des *constructions* doit s'inscrire dans le gabarit déterminé par un pan incliné à 45° à partir de l'*égout du toit* de la *construction* présentant une *hauteur* maximale de 14 mètres.
  - La *hauteur* au point le plus haut de la *construction* (*attique* compris) ne pourra excéder 33 mètres.



### Périmètre de hauteur spécifique

Des périmètres de *hauteurs* spécifiques ont été identifiés sur le plan de zonage, au titre des dispositions de l'article R 151 39 du Code de l'urbanisme. Ces règles spécifiques permettent de déroger aux règles générales de *hauteurs* et figurent sur le plan de zonage.

À Montrouge :

- Dans les périmètres de *hauteur* spécifique identifiés sur le plan de zonage, en remplacement des dispositions relatives à la *hauteur* maximale des *constructions*, la *hauteur* n'est pas réglementée.
- Dans les périmètres de *hauteur* spécifique identifiés sur le plan de zonage, les *constructions* seront implantées à l'*alignement* ou en *retrait* d'1 mètre minimum.
- Dans les périmètres de *hauteur* spécifique identifiés sur le plan de zonage, les *constructions* devront être implantées :
  - Sur les *limites séparatives*,
  - Ou en *retrait* d'une ou des deux *limites séparatives*. Dans ce cas, le *retrait* sera au moins égal à 3 mètres.
- Dans les périmètres de *hauteur* spécifique identifiés sur le plan de zonage, les *constructions* devront être implantées :
  - En limite de fond,
  - Ou en *retrait* d'au moins 3 mètres.
- Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère des *constructions* et un traitement qualitatif des *façades* sera recherché.



### Périmètre d'implantation des constructions

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



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

Sauf exception, au sein de ces secteurs inconstructibles d'une largeur de 5 mètres identifiés sur le plan de zonage, toute nouvelle *construction*, toute *extension* et toute *surélévation* des *constructions* (hors équipement d'intérêt collectif et services publics) sont interdites.

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



### Autorisation équipements

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



### Bande de constructibilité

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

### 3.4.5 PATRIMOINE PAYSAGER A PROTEGER

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

#### 3.4.5.1 Dispositions concernant la préservation des arbres

- **Espaces Boisés Classés à protéger, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme**

Les Espaces Boisés Classés repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental permettent la protection des réservoirs de biodiversité communaux, le maintien et la restauration de corridors écologiques. Conformément à l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- **Arbres remarquables, au titre de l'article L.151.23 du Code de l'urbanisme :**

Les arbres remarquables figurant en annexe du règlement et repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental sont à conserver, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

- **Arbres remarquables**

Les arbres remarquables figurant en annexe du règlement et repérés sur les plans du patrimoine bâti et environnemental, s'ils ne sont pas soumis à des règles spécifiques, sont identifiés car ils participent à la qualité et à l'ambiance urbaine du lieu ou représentent un arbre remarquable en devenir.

- **Alignement d'arbres**

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

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

### 3.4.5.2 Dispositions concernant les Espaces paysagers protégés, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les emprises des différents *espaces paysagers protégés* au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sont indiquées sur les plans du patrimoine bâti et environnemental.

- **Les espaces paysagers protégés**

La *construction* est interdite dans ces espaces à l'exception des *petites annexes* (3 maximum par *unité foncière*). Seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces et ceux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur. Leur destruction partielle peut être autorisée dès lors qu'elle est compensée par une surface au moins équivalente d'espace végétalisé au sein du même espace paysager identifié.

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

Au sein de ces espaces sont autorisés uniquement :

- Des locaux techniques, des éléments liés à des travaux de réhabilitation ou d'isolation des *constructions existantes*, des locaux vélos et des locaux d'ordures ménagères,
- Les *petites annexes*,

Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la surface des espaces végétalisés de grandes résidences doit être reconstituée sur l'*unité foncière*, si lors du projet de réaménagement les emprises des surfaces bâties et libres d'occupation étaient modifiées.

- **Les espaces paysagers protégés mares et zones humides**

Au sein de ces espaces, il est interdit :

- Toute *construction*,
- La création de remblais,
- Les *affouillements* et *exhaussements* du sol,
- La réalisation de caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- L'implantation de toute *construction* y compris les clôtures pleines.

- **Les espaces paysagers protégés cultivés et de jardins partagés**

Au sein de ces espaces sont autorisées uniquement :

- Une *grande annexe* par *unité foncière*,
- Une petite annexe par lot cultivé (partie d'*unité foncière* cultivée par un seul exploitant).

- **Les friches écologiques à sauvegarder**

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

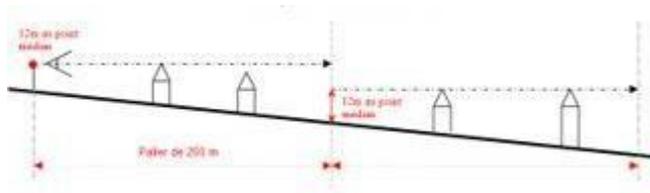


#### **Percée visuelle**

Les percées visuelles doivent être préservées. À l'intérieur des points de vue figurant au plan du patrimoine bâti et environnemental, les *constructions*, *extensions* ou *surélévations* ne devront pas obstruer la vue lointaine.

Sur la commune de Clamart :

Les bâtiments localisés dans un cône de vue, ne doivent pas excéder la *hauteur* de 12 mètres en zone U2c et 9m en zone U1c au *faîtage* de la *construction* située au point médian du palier situé en amont. Cette règle s'applique par tranche de 200 mètres au point médian de chaque palier.



Sur la commune de Bourg-la-Reine :

Une implantation en *retrait* d'une ou des deux *limites séparatives latérales* peut être autorisée ou imposée dans le but d'une meilleure intégration du projet dans son environnement, lorsqu'il s'agit de mettre en valeur ou de préserver des percées visuelles vers les cœurs d'îlots notamment celles figurant au plan du patrimoine bâti et environnemental 6.4.b.

## 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions

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

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

### 3.5.1 DISPOSITIONS APPLICABLES SUR LA COMMUNE D'ANTONY

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

#### 3.5.1.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

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

**En zone U6 :**

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

**En zone U1pa :**

En zone U1pa, relative au lotissement du parc de Sceaux, les projets devront être compatibles avec l'OAP (orientation d'aménagement et de programmation) relative à ce secteur.

**En zone U1pc :**

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

#### 3.5.1.2 LES FAÇADES

##### 3.5.1.2.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Tout décrochement de *façade* d'au moins 0,80 m de profondeur et d'une longueur au moins égale à 1,50 m crée une nouvelle *façade*. Cette définition s'applique dans le plan vertical ou horizontal d'une *façade*.

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

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

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

#### 3.5.3.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les *constructions* principales et en harmonie avec ces dernières et leurs espaces extérieurs.

Les accès destinés aux véhicules ou aux locaux techniques doivent être conçus pour limiter leur impact sur la *façade* et le front urbain. Leur mode de fermeture doit être conçu en harmonie avec la *façade*.

Au-delà du respect du présent article, le pétitionnaire se reportera à la charte architecturale et paysagère de la commune qui figure en annexe du PLUi.

##### En zone U1 :

Tout projet devra veiller à respecter, maintenir, mettre en valeur et prolonger les caractéristiques qui constituent le paysage urbain de la rue et plus généralement de la zone, marqué par les implantations, volumes, matériaux, rythmes des pignons, clôtures, etc.

##### En zones U2 et U3, UP :

Les rez-de-chaussée en limite de *voie* doivent être traités avec un soin particulier pour participer à la mise en valeur du front urbain dans lequel la *construction* s'insère.

Le long des linéaires commerciaux, dans les *constructions* neuves, le bandeau entre le rez-de-chaussée et le premier étage doit être suffisamment large pour supporter les bandeaux de devantures et les enseignes.

##### En zones U1, U2, U3, UP :

Les travaux réalisés sur des *constructions existantes* (*extensions*, *ravalements*...) doivent être conçus pour concourir à la valorisation de l'existant tout en tenant compte des spécificités des *constructions* avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet.

Les *constructions* additionnelles peuvent être conçues en mimétisme par rapport à la *construction existante* ou selon une architecture contemporaine.

Lorsqu'une *façade* ou un ensemble de *façades* possède une composition architecturale cohérente, son traitement, ainsi que celui des devantures et accessoires de *construction* doivent respecter cette homogénéité.

##### En zone U7 :

Les locaux techniques et équipements techniques doivent être traités avec le même soin que les *constructions* principales et en harmonie avec ces dernières.

#### 3.5.3.1.1 VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

##### En zone U1 :

Afin de préserver le caractère résidentiel il convient en particulier d'éviter que les *façades* présentent un linéaire important.

Dès lors que la *construction* présente une *façade* ou un pignon d'une longueur supérieure à 15 mètres, celle-ci doit être composée en plusieurs séquences marquées par des variations de volume et/ou d'aspect.

##### En zone U2 :

Les volumes de la *construction* doivent demeurer simples.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des *constructions* implantées le long des *voies* doivent

être travaillés afin de concourir à la confortation d'un front bâti structuré, tout en tenant compte des spécificités des *constructions* avoisinantes et des caractéristiques morphologiques du tissu dans lequel se situe le projet. Ainsi, le rythme de *façade* sur rue doit s'harmoniser avec celui des *constructions* du tissu environnant. A ce titre, afin d'éviter une trop grande linéarité de l'aspect des *constructions*, des séquences de *façades* doivent être recherchées, notamment pour les *façades* présentant un linéaire important. Des variations de *hauteurs*, de couleurs, de matériaux, de rythmes et de formes de percements doivent permettre de rappeler la trame parcellaire ancienne, afin d'assurer une réelle continuité au paysage de la rue.

#### **En zone U1pc :**

- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions*, ni sur les clôtures. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les *constructions* avoisinantes.
- Les enduits devront être choisis de manière à favoriser une harmonisation des couleurs entre les soubassements, les murs et les huisseries.
- Tout projet doit respecter le volume et l'unité d'aspect des bâtiments du lotissement.

#### **En zone U1pe :**

- Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les *façades* et les pignons des *constructions*, ni sur les clôtures. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les *constructions* avoisinantes.
- Les enduits devront être choisis de manière à favoriser une harmonisation des couleurs entre les soubassements, les murs et les huisseries.

### 3.5.3.2 LES FAÇADES

#### 3.5.3.2.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments doivent faire l'objet d'un même soin dans leur traitement et être en harmonie.

##### En zones U2 et U3 :

Les *façades* sont traitées comme des pleins à l'intérieur desquels les *baies* viennent se composer.

##### En zone U1Pc :

- Les *façades* latérales et postérieures des *constructions* doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de *constructions* neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres *façades*.
- Lors des *extensions* ou des modifications de *façades*, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.
- La fermeture des *balcons*, si elle n'est pas prévue dans le projet initial, est interdite.
- La fermeture des loggias est autorisée uniquement si elle permet d'améliorer les performances énergétiques de la *construction* et qu'elle est traitée de façon globale de nouvelle *façade*.
- Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de *façades* devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la *construction* de l'immeuble. Ces modénatures devront être

conservées ou réimplantées dans toute la mesure du possible.

- Les travaux d'isolation par l'extérieur devront être menés de manière à conserver la qualité architecturale de la *façade* et assurer une reconstitution des modénatures et autres éléments de *façade*.
- Les entrées de parking et de garage devront être traitées en harmonie avec la *façade*.
- Les immeubles dont les *façades* sont en maçonnerie apparente (brique, pierre) ou qui présentent une modénature avec des effets décoratifs devront éviter la réalisation de travaux avec isolation par extérieur. En application de l'article L.111-6-2 du Code de l'urbanisme, cette disposition n'est applicable qu'aux immeubles situés en ZPPAUP/AVAP ou dans le périmètre d'un monument inscrit ou classé ou dans le site classé.
- L'enduit principal sur les *façades* devra être choisi parmi les RAL identifiés au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castor.
- Les éléments de décor tels que les bandeaux et encadrement des *baies* devront être conservés et restaurés à l'identique, aucune autre teinte que le blanc pur ne sera acceptée pour ces éléments.
- Les Isolations Thermiques par l'Extérieur (ITE) sont autorisées, dans la limite de 50 cm d'épaisseur. Les bandeaux et encadrement des *baies* seront restaurés à l'identique.
- Les *extensions* devront être en harmonie et dans le respect des *constructions existantes*.
- Les *extensions* devront être, dans la mesure du possible, invisibles depuis la rue.
- En cas de *surélévation*, la partie de *façade* nouvellement créée devra reprendre les caractéristiques architecturales de la *construction existante*, en termes de matériaux et de teinte d'enduit (voir les RAL de l'OAP transcommunale lotissement Castor).

#### En zone U1Pe :

- Les *façades* latérales et postérieures des *constructions* doivent être traitées avec le même soin que les *façades* principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de *constructions* neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres *façades*.
- Lors des *extensions* ou des modifications de *façades*, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.
- La fermeture des *balcons*, si elle n'est pas prévue dans le projet initial, est interdite.
- La fermeture des *loggias* est autorisée uniquement si elle permet d'améliorer les performances énergétiques de la *construction* et qu'elle est traitée de façon globale de nouvelle *façade*.
- Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de *façades* devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la *construction* de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou réimplantées dans toute la mesure du possible.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur devront être menés de manière à conserver la qualité architecturale de la *façade* et assurer une reconstitution des modénatures et autres éléments de *façade*.
- Les entrées de parking et de garage devront être traitées en harmonie avec la *façade*.
- Les immeubles dont les *façades* sont en maçonnerie apparente (brique, pierre) ou qui présentent une modénature avec des effets décoratifs devront éviter la réalisation de travaux avec isolation par extérieur. En application de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme, cette disposition n'est applicable qu'aux immeubles situés en ZPPAUP/AVAP ou dans le périmètre d'un monument inscrit ou classé ou dans le site classé.
- L'usage du bois, ainsi que celui des murs végétalisés sont autorisés.
- Les *extensions* doivent privilégier de préférence des structures légères (acier, bois, verre, etc...) et éviter les structures maçonnées, hormis pour les fondations et soubassements. Ce principe est destiné à afficher une claire démarcation entre le bâti d'origine, généralement en maçonnerie et le bâti contemporain et favoriser la création et l'innovation architecturale.
- Les *extensions* et *surélévations* doivent respecter l'architecture spécifique du quartier des musiciens si la *construction existante* est conservée (*façade* sur rue traitée en pignon, avancée en

encorbellement, et la demi-croupe en *toiture*).

- Les nouvelles *constructions* peuvent traduire cette forme architecturale dans les formes et matériaux contemporains

### 3.5.3.2.2 LES MATÉRIAUX ET LES TEINTES

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, les enduits à effet rustique prononcé (gros grain) et les enduits gris laissés à l'état brut sont interdits.

En zones U1, U2, U3, UP :

Les matériaux de *façade* doivent être pérennes et d'un entretien facile.

L'utilisation de plus de trois matériaux de parement, ou l'emploi de plus de trois teintes différentes, en *façade* est interdite. Ne sont pas comptabilisés les garde-corps, menuiseries, dispositifs occultants, etc.

En zone U2 :

Les *constructions* nouvelles doivent être conçues pour permettre leur bonne intégration avec la typologie architecturale du secteur ou de la rue :

- Dans le choix des matériaux employés, qui par leur texture ou leur teinte, doivent s'harmoniser avec les *constructions* environnantes ou celles du secteur ;
- Dans le choix de la couleur des menuiseries et des ferronneries et, de façon générale, de toute partie de la *construction* recevant une peinture ;
- Dans l'expression des rythmes horizontaux et verticaux caractéristiques de la rue ;
- Dans l'organisation et le dimensionnement des percements.

### 3.5.3.2.3 LES OUVERTURES ET MENUISERIES

Les coffres des volets roulants doivent être placés à l'intérieur de la *construction* et ne doivent pas être en *saillie*.

En toute zone, hors zone U7 :

Les portes des locaux annexes ou des équipements techniques doivent être intégrées à la composition architecturale générale de la ou des *construction(s)*.

En zones U2, UP :

Les porches et halls d'*accès* des *constructions* participent à la qualité environnementale de la rue. En fonction du contexte, une transparence ou une vue traversante entre la rue et les espaces intérieurs de l'îlot est recherchée notamment pour garantir les percées visuelles figurant au plan de zonage.

En cas de fermeture des porches, les systèmes de fermeture doivent être ajourés ou constitués de matériaux qui n'occulent pas la vue depuis la rue.

### 3.5.3.2.4 LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

D'une manière générale, l'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation ou de pompes à chaleur, extracteurs, ventouses de chauffage au gaz, édicules ascenseur, garde-corps, antennes, ...), pour les *constructions* neuves et existantes, doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Ces dispositifs seront évités en *façade* visible des rues et places publiques dans la mesure du possible. Une intégration architecturale dans le bâtiment ou une intégration paysagère en terrasse sera attendue. L'installation des caissons de climatisation et de pompes à chaleurs

est interdite sur les *façades* visibles depuis le domaine public et les *emprises publiques*.

### 3.5.3.2.5 LES DEVANTURES COMMERCIALES

En zones U2, U3, UP

La création ou modification de devantures commerciales doit respecter la structure de la *construction* et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée sans dépasser le bandeau d'assise des *baies* du 1<sup>er</sup> étage de la *construction*. Les devantures commerciales doivent s'intégrer dans la composition générale de la *façade* de la *construction* et, à cet effet, sont soit de type en applique, soit en feuillure.

S'il s'agit d'un fonds de commerce étendu à plusieurs *constructions* mitoyennes, la devanture doit exprimer les lignes de mitoyenneté.

Les vitrines doivent être positionnées de manière harmonieuse avec les *baies* des étages droits.

Dans le cas où une devanture commerciale comporte une allège, celle-ci ne peut être inférieure au cinquième ni supérieure au quart de la *hauteur* de la devanture. Les parties vitrées doivent représenter au moins les deux tiers de la *hauteur* de la devanture.

Les matériaux de devanture ne doivent pas présenter un aspect éblouissant. Les matériaux pleins et pérennes sont recommandés.

Les grilles de protection sont de préférence à *claire voies* et placées à l'intérieur de la devanture.

En cas de création ou de réfection totale de la devanture, les coffres des volets roulants et des grilles de protection doivent être placés à l'intérieur de la boutique.

Dans le cas d'occupation du domaine public par des étals ou terrasses couverts ou non couverts, les éléments doivent être conçus en cohérence avec la devanture du commerce concerné.

### 3.5.3.3 LES MENUISERIES, FERRONNERIES, CONTREVENTS ET PERCEMENTS

En zone U1Pc :

- Les *baies* créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les *baies* existantes : leur *hauteur* doit être maintenue ainsi que leur rythme (deux travées minimum).
- La restauration des éléments de ferronnerie altérés, leur remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie doivent s'effectuer suivant les dispositions anciennes conservées.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne soit pas en saillie dans le tableau de la *baie*. Il peut être masqué par un lambrequin.
- Les volets roulants rapportés en *façade* extérieure et les grilles de défense en applique sont interdits.
- Les gardes corps d'origine (une seule barre métallique horizontale en profilé rond) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique. Leur teinte sera choisie parmi les teintes RAL possibles pour les volets (cf. OAP transcommunale lotissement Castors).
- Les *façades* existantes devront conserver le même nombre d'ouvertures que la *construction* d'origine lors de sa création : la condamnation de fenêtre et/ou de porte est proscrite.
- Les ouvertures existantes devront conserver les mêmes dimensions que les ouvertures d'origine (fenêtres, portes).

- Les ouvertures créées dans les *extensions* devront respecter le style (avec encadrement) et les proportions de fenêtres existantes.
- La création de fenêtres de toit est autorisée sous conditions :
  - Les fenêtres de toit créées seront alignées sur les travées des *façades* existantes,
  - Les fenêtres de toit créées auront une proportion inférieure aux *baies* situées au niveau inférieur
  - Toutes les fenêtres de toit créées seront alignées sur un même plan horizontal
- Il est vivement recommandé de conserver, restaurer ou remplacer à l'identique les volets pliants en métal. La teinte des volets devra être choisie parmi les RAL indiqués au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castor.
- Les volets roulants sont autorisés, avec l'obligation de placer le coffret technique à l'intérieur.
- Le formalisme des portes de garages originales (divisée en 4 panneaux verticaux, avec pour chacun une petite fenêtre rectangle en partie haute) devra être conservé, restauré ou remplacé à l'identique. La teinte des portes de garage devra être choisie parmi les RAL indiqué au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castor.

En zone U1Pe :

- Les *baies* créées ou modifiées doivent s'harmoniser avec les *baies* existantes : leur *hauteur* doit être maintenue ainsi que leur rythme (deux travées minimum).
- La restauration des éléments de ferronnerie altérés, leur remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie doivent s'effectuer suivant les dispositions anciennes conservées.
- Les volets roulants sont autorisés sous réserve que le tambour d'enroulement soit fixé à l'intérieur de la maçonnerie et ne soit pas en *saillie* dans le tableau de la *baie*. Il peut être masqué par un lambrequin.
- Les volets roulants rapportés en *façade* extérieure et les grilles de défense en applique sont interdits.
- Les menuiseries doivent être homogènes sur la totalité du bâti.
- La restauration ou le remplacement des contrevents doivent s'effectuer suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. En l'absence de contrevent, pour l'occultation des *baies*, il est privilégié des persiennes métalliques se repliant dans le tableau de la *baie*. Les contrevents à écharpe sont interdits.
- Pour les percements, les dispositions anciennes de lucarne doivent être conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé. Dans le cas du remplacement d'anciennes tabatières par des fenêtres de toit encastrées, leur dimension doit être inférieure à celle des fenêtres du dernier étage sous *toiture* avec lesquelles elles se composent. Leur implantation doit respecter le rythme des travées de la *façade* et leur nombre doit être inférieur au nombre des travées, et doivent être encastrées dans la *toiture*.

### 3.5.3.4 LES TOITURES

#### 3.5.3.4.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

En zones U1, U2, U3, UP :

Les *toitures* en pente ne doivent pas excéder une pente de 40°, à l'exclusion des brisis des *toitures* à la *Mansart*.

Dès lors que la *toiture* est à la *Mansart*, la partie en brisis doit avoir une pente maximale de 70°. Le brisis ne doit pas être en avant du plan vertical de la *façade*.

#### En zone U1 :

Des volumes de *toitures* simples doivent être privilégiés. La juxtaposition de plusieurs *toitures* en pente sur une même *construction* doit être évitée. Aussi, une même *construction* ne pourra additionner que deux types de *toitures* différents au maximum.

#### En zone U1Pc :

- Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné sont interdites.
- Les *toitures* des *constructions* à un seul niveau en rez-de-chaussée doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (5ème *façade*) ou être traitées en *toiture-terrasse* accessible.
- Les *toitures-terrasses* accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...
- Pour toutes les *toitures*, l'impact visuel des *installations techniques* devra être réduit au maximum.
- Les ouvrages autorisés à saillir des *toitures*, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les *toitures*.
- Les *toitures* seront conservées et restaurées ou restituées à l'identique, en utilisant les mêmes matériaux et teinte de l'existant, et en conservant le même nombre de pentes et le même degré de pente.
- En cas de *surélévation*, la *toiture* nouvellement créée devra être identique à la *toiture* d'origine : le nombre de pentes, le degré de pente, la teinte ainsi que les matériaux seront similaires.

#### En zone U1Pe :

- Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné sont interdites.
- Les *toitures* des *constructions* à un seul niveau en rez-de-chaussée doivent être végétalisées ou faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (5ème *façade*) ou être traitées en *toiture-terrasse* accessible.
- Les *toitures-terrasses* accessibles ou inaccessibles doivent faire l'objet d'un traitement architectural de qualité : revêtement, camouflage des gaines techniques, plantations...
- Pour toutes les *toitures*, l'impact visuel des *installations techniques* devra être réduit au maximum.
- Les ouvrages autorisés à saillir des *toitures*, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc. et les chéneaux doivent être en harmonie avec les *toitures*.

### 3.5.3.4.2 LES MATÉRIAUX ET TEINTES

Le choix des matériaux de couverture doit permettre une bonne intégration au milieu environnant. Sont toutefois interdits les matériaux ayant un aspect de bardeaux bitumineux, de tôle ondulée, d'amiante, ciment, de papier goudronné.

#### En zones U1, U2, U3, U4

Dans le cas d'*extension*, le choix des matériaux de couverture doit garantir une harmonie avec ceux de la couverture de la *construction existante*.

#### En zone U1 :

La taille des matériaux doit être en harmonie avec la taille de la *toiture*. Il convient, à titre d'exemple, d'éviter les tuiles « grand moule » pour de petites surfaces de *toiture*.

### 3.5.3.4.3 LES OUVERTURES EN TOITURE

Les ouvertures en *toiture* doivent être positionnées de manière harmonieuse avec les *baies* des étages

droits.

En zones U1, U2, U3 :

La proportion des ouvertures en *toiture* est de préférence verticale et d'une largeur inférieure à celle des *baies* de la *façade*.

En zones U2 et U3 :

Les lucarnes en *toiture* doivent être implantées, de façon générale, en retrait du plan vertical de la *façade*.

En zones U1, U2 et U3 :

L'encastrement des châssis de toit doit permettre d'éviter toute *saillie* par rapport au plan de la couverture.

### 3.5.3.4.4 LES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les parties de *construction* édifiées en superstructure sur les terrasses telles que les cheminées, les machineries d'ascenseur et de réfrigération, les sorties de secours, les escaliers, les édicules doivent être intégrées dans la composition architecturale de la *construction*.

Ces éléments sont autorisés sous réserve qu'ils soient implantés à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux *façades* visibles de la *voie*. Ils peuvent également être adossés à un immeuble plus haut.

En cas de combles, les machineries d'ascenseur et de réfrigération doivent être intégrées dans le volume du comble.

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...y compris les paraboles) doivent être intégrées dans la composition de la *construction*, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les ventilations hautes des parkings souterrains doivent systématiquement déboucher en *toiture* sauf impossibilité technique.

### 3.5.3.4.5 LA VÉGÉTALISATION DES TOITURES

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

### 3.5.3.5 LES CLÔTURES

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

**Sur voies**

Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de *voie* afin qu'elles participent pleinement à l'harmonie de la *voie* le long de laquelle elles sont implantées.

En zones U1, U2, U3, U4, U5, U6

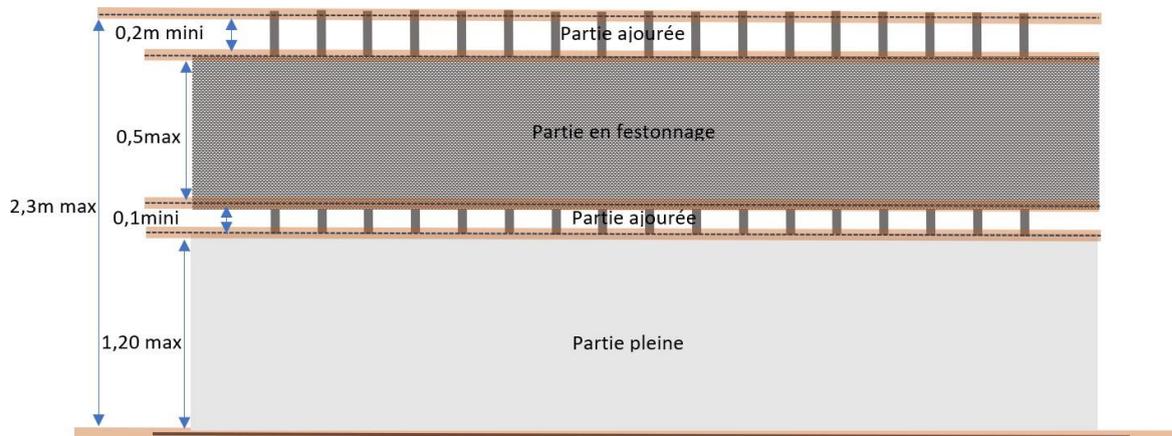
La hauteur des clôtures sur *voies* est limitée à 2,30 mètres à compter du niveau du trottoir. La hauteur des piliers et des portails est limitée à 2,50 mètres.

Les clôtures doivent être ajourées et la partie pleine, en soubassement de la clôture, ne peut avoir une hauteur supérieure à 1,20 mètre.

Les plaques de festonnage sont autorisées sous réserve :

- De comporter une partie ajourée de minimum 10 cm en bas (entre le haut de la partie pleine de la clôture et le bas du festonnage) et minimum 20 cm en haut (entre le haut du festonnage et le haut de la clôture) (voir schéma) ;
- Que ces plaques laissent la végétation perceptible depuis la *voie*.

Ces festonnages seront de préférence en tôles métalliques et perforées. L'emploi de matériaux d'aspect similaire à des tôles ondulées, de matériaux précaires, de matériaux de type bâches plastifiées ainsi que les canisses pour les clôtures sur rue est interdit.



Les coffrets EDF-GDF, les boîtes aux lettres... doivent être implantés de façon discrète dans les soubassements ou murs de clôture. Un dépassement ponctuel à 1,50 mètre des parties pleines et sur une longueur de 1 mètre pourra être autorisé pour l'intégration de ces éléments.

Lorsque des *voies* sont en pente, la hauteur totale de la clôture est mesurée au milieu de segments de clôture de 15 mètres.

La plantation de haies ou de végétaux grimpants derrière les clôtures sur *voies* est recommandée, sauf impossibilité technique.

#### En zone U7

Les clôtures sur les *voies* publiques ne peuvent pas comporter de parties pleines à une hauteur supérieure à 0,80 mètre à compter du niveau du trottoir. Elles pourront être surmontées de dispositifs à claire-voie dans la limite d'une hauteur totale de 2,60 mètres.

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

#### En zone UP

Les clôtures sur *emprises publiques* seront constituées d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur de 2 mètres maximum, de préférence doublé d'une haie.

#### En zone U1Pc :

- Elles doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager et notamment prendre en compte la topographie du sol. La clôture doit être en harmonie

avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti ;

- Les clôtures à valeur patrimoniale doivent être préservées et remises en état ;
- La grille de clôture sera constituée de panneaux de fins croisillons, avec un cadre fin en ferronnerie, identique à la clôture d'origine. Par conséquent, la grille présentera un ajourage important. Les lices horizontales sont proscrites.
- La grille devra être homogène sur l'ensemble de la clôture.
- Les dispositifs occultants tels que les canisses sont proscrits, hormis les haies végétalisées.
- Les haies libres ou taillées composées d'espèces locales ou d'espèces plus ornementales sont recommandées, avec un mélange d'arbres et d'*arbustes* aux feuillages caducs et persistants.
- Les haies taillées monotones et rigides constituées d'une seule essence sont déconseillées (thuyas, chamaecyparis, cupressus...).
- Les portails et portillons devront être réalisés avec un modèle identique au modèle de portail d'origine.
- Les portails, portillons et grilles seront traités en ferronnerie ; par conséquent, l'usage du PVC est interdit.
- La teinte du portail, identique à celle de la grille et du portillon, devra être choisie parmi les RAL indiqués au sein de l'OAP transcommunale lotissement Castors.

#### En zone U1Pe :

- Elles doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager et notamment prendre en compte la topographie du sol. La clôture doit être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti ;
- Les clôtures à valeur patrimoniale doivent être préservées et remises en état ;
- La hauteur des clôtures ne doit en aucun cas dépasser 2 mètres. Elles doivent comporter :
  - Une partie maçonnée d'une hauteur inférieure ou égale à 0,7 mètre ;
  - Une partie supérieure qui doit être maintenue à claire-voie. Cette obligation ne s'applique pas aux portails et portillons. Les lices horizontales sont possibles si elles reprennent des éléments du bâti.
- Les clôtures sur rue devront être doublées d'une haie végétale composée d'une diversité d'espèces.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les *sous-destinations* lieux de culte et autres équipements recevant du public, .
- Aux murs de clôtures ayant un caractère patrimonial.
- Par ailleurs les règles précédentes pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, ...).

### **3.5.3.5.2 SUR LIMITE SEPARATIVE**

Les clôtures en *limites séparatives* doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. Le détail de ces aménagements se trouve dans l'OAP Environnement.

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

#### En zone U1

Les clôtures sur les *limites séparatives* ne peuvent pas dépasser 2 mètres de hauteur en tout point.

Les clôtures sur les *limites séparatives* seront de préférence constituées d'un dispositif à claire voie doublé d'une haie.

#### En zones U2, U3, U4

Les clôtures sur les *limites séparatives* ne peuvent pas dépasser 2,30 mètres de hauteur en tout point.

#### En zone U7

Les clôtures sur les *limites séparatives* ne peuvent pas dépasser 2 mètres de hauteur en tout point en cas de mur plein, et 2,80 mètres en cas de grille ou de muret surmonté d'une grille. Dans ce cas, la hauteur du muret par rapport au sol ne peut excéder 1 mètre.

#### En zone UP

Les clôtures sur les *limites séparatives* seront constituées d'un dispositif à claire voie, de préférence doublé d'une haie.

#### En zone U1Pc :

- Elles ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut.
- Elles devront ménager au minimum une perméabilité, pour le passage de la petite faune.

#### En zone U1Pe :

- Elles ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut.
- Elles devront ménager au minimum une perméabilité, pour le passage de la petite faune.

Les prescriptions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les *sous-destinations* lieux de culte et autres équipements recevant du public,
- Aux murs de clôtures ayant un caractère patrimonial,
- Par ailleurs les règles précédentes pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, ...).

### 3.5.3.5.3 CAS PARTICULIERS

Pour les terrains en limites d'emprises ferroviaires, la hauteur de la clôture est de 2,8 mètres maximum en bordure de zone U7.

Les filets pare-ballons/pare-balles peuvent avoir des hauteurs supérieures dans la limite de 12 mètres.

Dans le cas de modification d'une clôture existante, des dispositions différentes pourront être autorisées afin de préserver une cohérence d'ensemble avec la clôture existante.

### 3.5.3.6 LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

#### 3.5.3.6.1 DISPOSITIONS TRANSVERSALES

Les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés de manière harmonieuse. Ils peuvent être disposés en *toiture* ou en *façade*. S'agissant des capteurs solaires, ils devront être intégrés au bâti. Sur *toiture*, ils devront :

- Respecter les pentes de la *toiture* ;
- Respecter les travées de *façade* sur lesquelles les capteurs devront être axés ;

- Intégrer des solutions discrètes quant au choix des éléments de fixation (les éléments de couleur blanche seront évités) ;
- Éviter les phénomènes de luisance.

En zone U1Pc :

- Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion maximale sera recherchée, par l'implantation, le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en *façade* est proscrite.
- La pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que son positionnement et les matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la *construction* et des lieux avoisinants.
- L'ajout de panneaux solaire en *toiture* est autorisé sous conditions :
  - Les panneaux photovoltaïques seront placés en partie basse de la *toiture*, en favorisant les formes s'intégrant à la *toiture*
  - Les panneaux photovoltaïques seront dans les mêmes teintes que la *toiture*, le noir est proscrit
- Les pompes à chaleur (PAC) doivent être habillées d'un caisson, dans les mêmes teintes que les *façades*, pour limiter l'impact sonore et visuel de ces équipements, et non visibles depuis la rue.

En zone U1pe :

- Les antennes sur mâts et antennes paraboliques ne sont autorisées que dans le cas où elles ne sont pas visibles du domaine public. Si cette implantation n'est pas possible, la discrétion maximale sera recherchée, par l'implantation, le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en *façade* est proscrite.
- La pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que son positionnement et les matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la *construction* et des lieux avoisinants.

# **4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## 4.1 Dispositions applicables à la zone U1 (Pavillonnaire)

Secteurs :	U1a	U1b	U1c	U1d	U1e	U1f	U1g
ANTONY							X
BAGNEUX		X					
BOURG-LA-REINE	X						
CHATENAY-MALABRY		X					
CHATILLON	X						
CLAMART			X				
FONTENAY-AUX-ROSES	X						
LE PLESSIS-ROBINSON				X			
MALAKOFF					X		
MONTROUGE		X					
SCEAUX						X	

- **Des dispositions particulières** identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre 3.4 Dispositions graphiques du présent règlement (exemple : bandes de constructibilité à Sceaux)).
- Lorsque la zone est concernée par une OAP patrimoniale, il sera fait application des règles associées au sein de celle-ci.

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

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

Destinations	Sous-destinations		
HABITATION	Logement		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hébergement		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée sauf au sein du secteur U1e dans lequel elle est autorisée uniquement au sein des secteurs de mixité sociale identifiés au plan des périmètres de mixité sociale 6.13 et à condition d'être à <i>destination</i> d'hébergement social.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		<p>Pour les nouvelles <i>constructions</i>, cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf au sein des secteurs indicés * dans lesquels elle est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p> <p>Pour les <i>constructions existantes</i>, cette <i>sous-destination</i> est autorisée pour les <i>extensions</i> et <i>surélévations</i> dans la limite de 30% de <i>surface de plancher</i> supplémentaire de la <i>sous-destination</i> existante, sauf en U1b#. En U1b#, la <i>sous-destination</i> est interdite y compris pour les <i>extensions</i> et <i>surélévations</i> de <i>constructions existantes</i>.</p>
	Restauration		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Commerce de gros		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<p>Pour les nouvelles <i>constructions</i>, cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf au sein des secteurs indicés * dans lesquels elle est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p> <p>Pour les <i>constructions existantes</i>, cette <i>sous-destination</i> est autorisée pour les <i>extensions</i> et <i>surélévations</i> dans la limite de 30% de <i>surface de plancher</i> supplémentaire de la <i>sous-destination</i> existante, sauf en U1b#. En U1b#, la <i>sous-destination</i> est interdite y compris pour les <i>extensions</i> et <i>surélévations</i> de <i>constructions existantes</i>.</p>
	Hôtels		Cette <i>sous-destination</i> est interdite sauf, dans le cas des <i>constructions existantes</i> , pour les <i>extensions</i> et <i>surélévations</i> dans la limite de 30% de <i>surface de plancher</i> supplémentaire de la <i>sous-destination</i> existante. Cette exception n'existe cependant pas en U1b# où la <i>sous-destination</i> est interdite y compris pour les <i>extensions</i> et <i>surélévations</i> de <i>constructions existantes</i> .
	Autres hébergements touristiques		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Cinéma		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Entrepôt		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Bureau		<p>Pour les nouvelles <i>constructions</i>, cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf au sein des secteurs indicés * dans lesquels elle est autorisée dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i>.</p> <p>Pour les <i>constructions existantes</i>, cette <i>sous-destination</i> est autorisée pour les <i>extensions</i> et <i>surélévations</i> dans la limite de 30% de <i>surface de plancher</i> supplémentaire de la <i>sous-destination</i> existante, sauf en U1b#. En U1b#, la <i>sous-destination</i> est interdite y compris pour les <i>extensions</i> et <i>surélévations</i> de <i>constructions existantes</i>.</p>
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Cette <i>sous-destination</i> est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			Cette <i>sous-destination</i> est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
Salles d'art et de spectacles			Cette <i>sous-destination</i> est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
Équipements sportifs			Cette <i>sous-destination</i> est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
Lieux de cultes			Cette <i>sous-destination</i> est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
Autres équipements recevant du public			Cette <i>sous-destination</i> est autorisée, sauf en U1b# où elle est interdite.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>		Exploitation agricole	
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

#### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges.

- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,50 mètres qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

### Dispositions concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

#### ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

#### ICPE Autorisées sous conditions :

Les ICPE sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les *constructions à destination* d'habitation ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les ICPE soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les *extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les ICPE nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

### Occupations et utilisation du sol en cas de disposition relative à une bande de constructibilité

Les *constructions* doivent être implantées :

- Dans une *bande de constructibilité* d'une profondeur de 20 mètres à compter :
  - de l'*alignement* actuel ou projeté en U1a sur la commune de Châtillon
  - de l'*alignement* existant à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) sur la commune d'Antony
- Dans la *bande de constructibilité* identifiée sur le plan de zonage en U1f.

**En dehors de cette bande, seules sont autorisées les constructions suivantes**, avec une implantation en *retrait*, dans la limite de l'*emprise au sol* maximale résultant des dispositions générales :

- La *construction* de *petites annexes* non accolées, dans la limite de deux maximums par terrain ;
- La *construction* de *grandes annexes*, ainsi que des *piscines* avec une limitation de leur *emprise au sol* égale à 10% de la superficie de terrain située en dehors de la *bande de constructibilité* ;
- A Châtillon :
  - L'*extension* d'une *construction existante*, tout ou partie implantée hors de la *bande de constructibilité*, sous réserve que la *surface de plancher* de l'*extension* ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> d'*emprise au sol* ou de la *surface de plancher* ou 30% de l'*emprise au sol* ou de la *surface de plancher* de la *construction existante* ;
- A Antony et Sceaux :
  - L'*extension* d'une *construction existante*, tout ou partie implantée hors de la *bande de*

*constructibilité*, sous réserve que la *surface de plancher* de l'*extension* ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ou 30 % de la *surface de plancher* de la *construction existante* ;

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

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

#### 4.1.1.2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

## 4.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

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

#### 4.1.2.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les <i>constructions</i> peuvent être implantées à l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> ou en <i>recul</i> avec un minimum de <b>1 mètre</b> .	Le long du boulevard Colonel Fabien à Malakoff : les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de <b>2 mètres côté pair</b> .  <b>A Malakoff</b> , lorsque l' <i>alignement</i> correspond à la limite avec un jardin ou parc public, les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>alignement</i> ou avec 3 mètres de <i>recul</i> de l' <i>alignement</i> actuel ou futur concerné. Pour les autres emprises publiques, il sera fait application des règles relatives aux voies.
A2	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de <b>3 mètres</b> de l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> .	
A3	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de <b>4 mètres</b> de l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> .	Le long de l'avenue Aristide Briand à Bagneux, de l'extrémité nord de la commune jusqu'à la rue des Blains, les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de <b>25,70 mètres de l'axe de la voie</b> .
A4	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> . La distance de <i>recul</i> doit être au minimum égale à $L = H/3$ avec un minimum de 3 mètres en tout point de la <i>construction</i> par rapport à l' <i>alignement</i> . La projection orthogonale de la <i>façade</i> ne devra pas excéder 11 mètres.	Avenue du Général Leclerc et avenue de la Résistance au Plessis-Robinson, les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> <b>maximum de 4 mètres</b> .
A5	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de <b>5 mètres</b> de l' <i>alignement</i> actuel ou futur des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> .	
A6	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de <b>6 mètres</b> de l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> .	

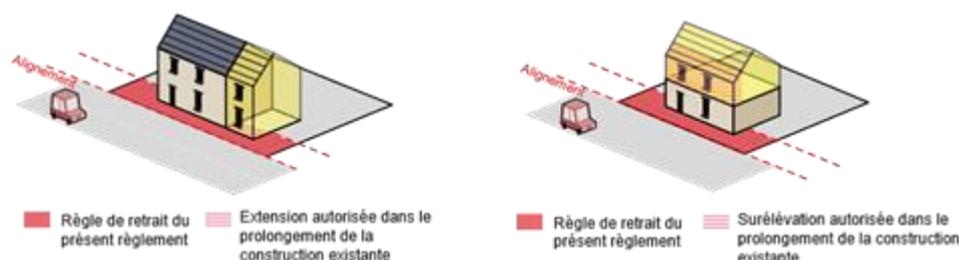
#### 4.1.2.1.2 - LES SAILLIES

- Les *saillies* sur les *voies* et *emprises publiques* doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées dans les cahiers communaux.

Les *saillies* dans la marge de *recul* doivent être édifiées à une *hauteur* minimale de 2,5 mètres par rapport à la *voie* et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètre mesurée à partir du nu du plan de *façade*, sauf indications contraires dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

### 4.1.2.1.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Au sein des zones U1a, U1b (hors Châtenay-Malabry et Bagneux), U1e et en U1g : l'implantation des **petites annexes est libre**.
- Au sein des zones U1c, U1e, U1d, U1g ainsi qu'à Châtenay-Malabry et Bagneux : il n'est autorisé qu'une seule petite annexe dans la marge de *recul*.
- En U1f : les *petites annexes* sont interdites dans la marge de *recul*, hors dispositions particulières à suivre.
- **A l'intérieur de la marge de recul sont autorisés**, même s'ils sont constitutifs d'*emprise au sol* :
  - Les escaliers ;
  - Les rampes.
- **Aucune construction n'est autorisée dans cette marge de recul, excepté :**
  - Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur ;
  - Pour la *construction* d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération ;
  - Pour les *constructions existantes*, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'une emprise équivalente à une petite annexe, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité ;
  - Sauf en U1e et en U1f, les *grandes annexes* en cas de *terrain naturel* présentant une pente supérieure à **15%** sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- **Terrains traversants et terrains d'angles :** la règle des implantations par rapport aux *voies publiques* ou privées et aux *emprises publiques* s'appliquera sur chaque *alignement*.
- **Coulée verte :** pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien, les *constructions*, y compris les *surélévations* et les *extensions*, devront être implantées en *recul* de 5 mètres minimum.  
A l'exception de la zone U1e, cette disposition ne s'applique pas aux sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Equipements sportifs
- **Excepté en U1d et U1e**, lors de la création d'une *surélévation* ou d'une *extension*, le *recul* de la nouvelle partie de *construction* peut être similaire à la *construction existante*, même si celle-ci ne respecte pas les dispositions générales.



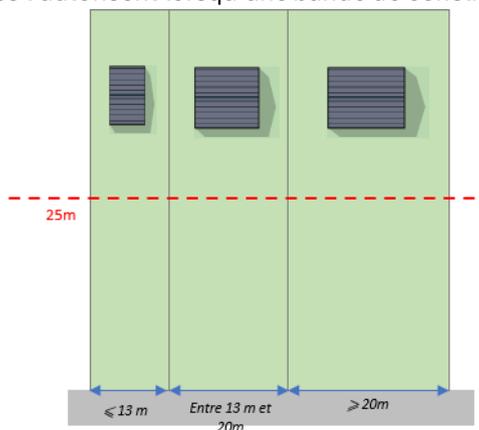
**Excepté en U1d et U1e**, afin de permettre d'harmoniser les *façades*, dans le cas où une *construction* voisine existante sur l'*unité foncière* ou mitoyenne de la *construction* projetée est implantée en *recul* de l'*alignement*, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique de celle de la *construction* voisine.

- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- A l'exception de la zone U1e, il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

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

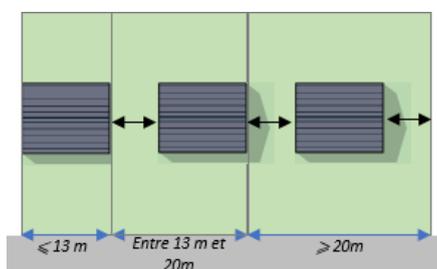
##### 4.1.2.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*. À Montrouge, les *jours de souffrance* sont interdits en *limites séparatives*.
- **En U1a sur la commune de Châtillon, en U1g et U1f**, les dispositions générales suivantes s'appliquent au sein de la *bande de constructibilité*. En dehors de la *bande de constructibilité*, les *constructions* sont implantées en *retrait*. Toutefois, l'*extension* d'une *construction existante* déjà implantée en *limite séparative* peut se réaliser dans le prolongement des murs existants, dans la limite d'une *hauteur* de 3 mètres. Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale, les dispositions relatives à une *bande de constructibilité* ne s'appliquent pas.
- **Excepté à Malakoff et Montrouge**, pour les terrains et lots à bâtir issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), les *constructions* doivent être implantées en *retrait* (selon les dispositions de l'indice concerné) des *limites séparatives*.
- Quelle que soit la largeur de l'*unité foncière* sur rue, au-delà de 25 mètres de profondeur depuis l'*alignement*, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*, Sauf si des dispositions spécifiques l'autorisent lorsqu'une *bande de constructibilité* existe.



#### 4.1.2.2.2 - EN U1A

- En limites séparatives latérales
  - Pour les *unités foncières* dont la largeur sur rue est inférieure ou égale à 13 mètres, les *constructions* doivent être implantées soit sur la ou les *limites séparatives latérales*, soit en *retrait* de ces limites.
  - Pour les *unités foncières* dont la largeur sur rue est entre 13 mètres et 20 mètres, les *constructions* doivent être implantées soit sur une *limite séparative latérale*, soit en *retrait* de ces limites.
  - Pour les *unités foncières* dont la largeur sur rue est au-delà de 20 mètres, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des limites latérales.
  - En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* doit être :
    - Au moins égale à 8 mètres en cas de création de *baies*
    - Au moins égale à 3 mètres sans création de *baies*



- **A Bourg-la-Reine**, en cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* doit être au moins égale à 6 mètres en cas de *baies*
- En limites séparatives de fond de parcelle
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* de fond de parcelle doit être :
    - Au moins égale à 8 m en cas de création de *baies* ;
    - Au moins égale à 3 m sans création de *baie*.
  - **A Bourg-la-Reine**, la distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* de fond de parcelle doit être :
    - Au moins égale à 6 m en cas de création de *baies* ;

#### 4.1.2.2.3 - EN U1B

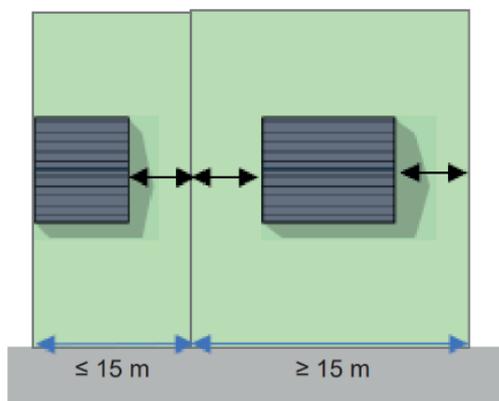
- En limites séparatives latérales :
  - Les *constructions* doivent être implantées soit sur la ou les *limites séparatives latérales*, soit en *retrait* de ces limites.
  - En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* doit être :
    - Au moins égale à 6 mètres en cas de création de *baies*
    - Au moins égale à 3 mètres sans création de *baie*
  - A Bagneux, en cas d'implantation en limite, les nouvelles *constructions* devront s'accoler préférentiellement sur les pignons mitoyens.

- En limites séparatives de fond de parcelle
  - La distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* de fond de parcelle doit être :
    - Au moins égale à 6 m en cas de création de *baies* ;
    - Au moins égale à 3 m sans création de *baie*.
  - **A Châtenay-Malabry**, dans le cas d'une parcelle d'une profondeur supérieure à 20 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* de fond de parcelle doit être au moins de 8 mètres.

#### 4.1.2.2.4 - EN U1C

- En limites séparatives latérales

Pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 15 m, les *constructions* doivent être implantées soit sur une *limite séparative latérale*, soit en *retrait* de ces limites.



En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* doit être :

- Au moins égale à 8 m en cas de *façade* avec *baies* autres qu'éclairant des pièces de service ;
- Au moins égale à 3 m en cas de *façade* ne comportant que des *baies* donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie...), circulations ;
- Au moins égale à 1,9 m en cas de *façade* ne comportant aucune *baie*.

Pour les terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 15 m, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des limites latérales selon les règles de *retrait* ci-dessus.

En cas d'implantation en limite, les nouvelles *constructions* devront s'accoler préférentiellement sur les pignons mitoyens.

- En limites séparatives de fond de parcelle

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

- Au moins égale à 8 m en cas de création de *baies* autres qu'éclairant des pièces de service ;
- Au moins égale à 4 m sans *baie* ou ne comportant que des *baies* donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie...), circulations

En cas d'implantation en limite, les nouvelles *constructions* devront s'accoler préférentiellement sur les pignons mitoyens.

#### 4.1.2.2.5 - EN U1D :

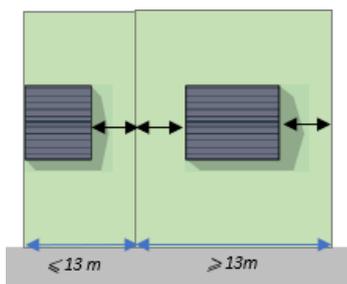
L'implantation en *limite séparative* est interdite, à l'exception des terrains existants avant la date du 11/12/2024 (approbation du PLUI), pour lesquels les règles suivantes s'appliquent :

##### En limites séparatives latérales

- Pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 13 m, les *constructions* peuvent être implantées soit sur une *limite séparative latérale* ou en *retrait* de ces limites à **condition que le linéaire de façade en limite séparative ne dépasse pas 11 m.**
- Pour les terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 13 m, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives latérales*.

En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* doit être :

- Au moins égale à la différence d'altitude en tout point de la *construction* à la limite sans pouvoir être inférieure à 6 m en cas de création de *baies*
- Au moins égale à 2 m sans *baie*



- En limites séparatives de fond de parcelle :

La distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* aux *limites séparatives* de fond de parcelle doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

#### 4.1.2.2.6 - EN U1E

- En limites séparatives latérales

L'implantation sur au moins une des limites est obligatoire dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'*alignement* ou du *reculément* imposé sur une *hauteur* minimale de 6 mètres.

##### **Conditions d'implantation sur ces limites :**

- Les *façades* ou parties de *façades* implantées sur les limites ne doivent pas comporter de *baies*.
- Lorsqu'un bâtiment est implanté sur les *limites séparatives* joignant l'*alignement*, les *façades* perpendiculaires à ces limites peuvent comporter, en *retrait* des limites et sans conditions de distance, des *balcons*, avancées partielles et jeux de *façade* dont la profondeur n'excède pas 2 mètres.

##### **Conditions d'implantation en retrait de ces limites :**

- Lorsque l'implantation sur l'une ou les deux limites est obligatoire sur une *hauteur* minimale définie aux paragraphes précédents les *constructions* peuvent s'écarter des *limites séparatives* joignant l'*alignement* au- delà de ladite *hauteur* à condition que les parties situées en *retrait* soient *reculées* des limites d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la partie en *retrait* et le point le plus haut de la partie sur limites.

- Dans les autres cas, lorsqu'une *façade* ou une partie de *façade* est édifée en *retrait* d'une *limite séparative* joignant l'*alignement*, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la *limite séparative* devra être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de ce point par rapport au *terrain naturel*.
- En limites séparatives de fond de parcelle :  
L'implantation sur les limites n'aboutissant pas aux *voies* est autorisée dans une bande de 30 mètres à partir de l'*alignement* ou du *reculé* imposé.  
L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'*alignement* ou du *reculé* imposé à l'exception des locaux accessoires dont la *hauteur* n'excède pas 2.60 mètres et des *constructions* s'adossant à une autre *construction* sur le terrain voisin de dimension égale ou supérieure.

Conditions d'implantation sur ces limites :

Les *façades* ou parties de *façades* implantées sur les limites ne doivent pas comporter de *baies*.

Conditions d'implantation en *retrait* de ces limites :

Lorsqu'une *façade* ou une partie de *façade* est édifée en *retrait* d'une *limite séparative* ne joignant pas l'*alignement*, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* à la *limite séparative* devra être au moins égale aux 2/3 de la *hauteur* de ce point par rapport au *terrain naturel* avec un *retrait* minimum de 4 mètres.

#### 4.1.2.2.7 - EN U1F

##### En limites séparatives latérales

- Pour les terrains dont la largeur sur rue est inférieure à 10 m, les *constructions* doivent être implantées soit sur la ou les *limites séparatives latérales*, soit en *retrait* de ces limites.
- Pour les terrains dont la largeur sur rue est comprise entre 10m et 15 m inclus, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* ou sur une seule limite latérale, en privilégiant préférentiellement les pignons mitoyens.
- Pour les terrains dont la largeur sur rue est supérieure à 15 m, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des limites latérales.

En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* doit être :

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

##### En limites séparatives de fond de parcelle :

Les *constructions* sont implantées en *retrait* des *limites de fond de terrain*.

La distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la *façade* doit être de :

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

#### 4.1.2.2.8 - EN U1G

- En limites séparatives latérales et de fonds de parcelles

Les *constructions* s'implantent selon la largeur sur rue du terrain :

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

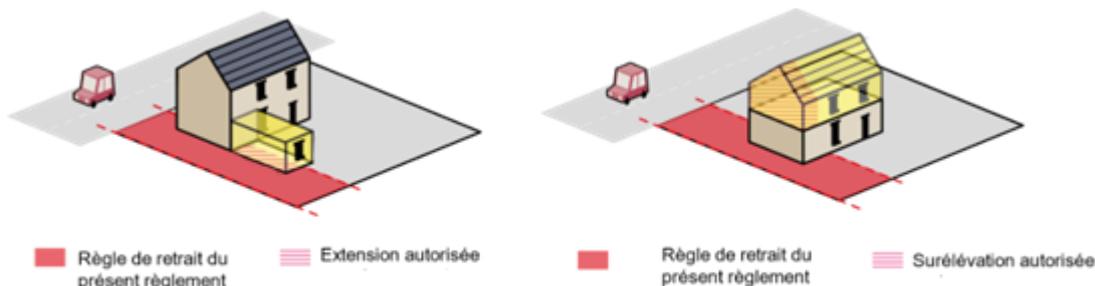
En cas de *retrait*, la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* doit être :

- o **Au moins égale à 8 m** en cas de *façade avec baies* ;
- o **Au moins égale à 3 m** en cas de *façade* ne comportant que des *baies* donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie...), circulations ;
- o **Au moins égale à 1,5 m** en cas de *façade* ne comportant aucune *baie*.

#### 4.1.2.2.9 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Sauf en U1e, une implantation différente de celle autorisée est possible** (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les **surélévations** de *constructions existantes* non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les *surélévations* doivent s'implanter avec un *retrait* par rapport aux *limites séparatives latérales* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Les *façades* ou parties de *façades* ne respectant pas les distances aux limites séparatives demandées par le règlement ne pourront pas comporter de *baie*.

**A Montrouge, Châtenay-Malabry, Châtillon, Clamart, Sceaux, Bagneux et Bourg-la-Reine, cette disposition s'applique également aux extensions.**



- L'implantation des **petites annexes non accolées est libre**.
- L'implantation des *grandes annexes* obéit aux mêmes règles d'implantation que les *constructions principales*.
- Les *piscines* s'implantent en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 3 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en

permettre la préservation.

- **A l'exception de la zone U1e**, il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de **dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les constructions existantes** à la condition qu'ils n'excèdent pas **0,5 mètre** de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

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

#### 4.1.2.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

#### 4.1.2.3.2 - EN U1A, U1B, U1D, U1F, U1G

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance, mesurée perpendiculairement et séparant les *façades*, doit être au moins égale en tous points à :

- **12 mètres** minimum si une des *façades* comporte des *baies*
- **6 mètres** minimum si aucune *façade* ne comporte de *baies*

#### 4.1.2.3.3 - EN U1C

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance, mesurée perpendiculairement et séparant les *façades*, doit être au moins égale en tous points à :

- **8 mètres** minimum si une des *façades* comporte des *baies*
- **4 mètres** minimum si aucune *façade* ne comporte de *baies*

En U1c, pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la *hauteur* des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors *acrotères*, sauf pour les *constructions* avec une/des *façade(s)* de qualité, (meulière, brique, pierre porteuse, décors...). Pour ces *constructions*, il sera recommandé une isolation par l'intérieur.

#### 4.1.2.3.4 EN U1E

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance de *retrait* doit être au moins égale à **2/3 de la hauteur** de la *construction* la plus haute **avec une distance minimale de 4 mètres**. Les locaux accessoires non intégrés aux bâtiments principaux devront s'en écarter de **2,50 mètres minimum**. En cas de *construction* à ossature bois, les prospects sont majorés de 0,20 mètre par

niveau.

Pour les toits terrasses végétalisés la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères.

Les brise-soleil et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors acrotères.

#### 4.1.2.3.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle de retrait :

- Sauf en U1e, pour les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - Salles d'art et de spectacles ;
  - Équipements sportifs.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), une implantation avec un retrait moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Entre deux petites annexes ;
- Entre une grande annexe et une petite annexe.

La distance de retrait est fixée à 1 mètre minimum :

- Entre deux grandes annexes
- Entre une annexe et une construction

#### 4.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

##### 4.1.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'emprises au sol sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :
- Dans le cas d'une disposition entraînant un calcul par tranche de terrain, l'emprise au sol maximale autorisée se calcule par le cumul des emprises au sol de chaque tranche.

Exemple : Dans le cas d'un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec les dispositions suivantes :

- 35% de la superficie du terrain jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de terrain.
- 30% de la superficie du terrain de 400 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de terrain.
- 20% de la superficie du terrain au-delà de 800 m<sup>2</sup> de terrain.

L'emprise au sol maximale autorisée (E<sub>max</sub>) résulte du calcul suivant :

$$E_{max} = 400 \times 0.35 + 400 \times 0.3 + 200 \times 0.2$$

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 35% de la surface du terrain avec un minimum autorisé de 100 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>150 m<sup>2</sup></b> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul>
E2	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>40%</b> de la superficie du terrain.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>150 m<sup>2</sup></b> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul>
E3	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>20%</b> de la superficie du terrain.	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>150 m<sup>2</sup></b> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul>
E4	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions <b>est calculée par cumul des tranches suivantes</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>40%</b> de la superficie du terrain jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li><b>20%</b> de la superficie du terrain au-delà de 300 m<sup>2</sup> de terrain</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement ( 11/12/2024) l'<i>emprise au sol</i> est limitée à <b>20%</b> de la superficie du terrain</li> <li>Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>150 m<sup>2</sup></b> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul>
E5	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions <b>est calculée par cumul des tranches suivantes</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>45%</b> de la superficie du terrain jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li><b>35%</b> de la superficie du terrain de 170m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li><b>10%</b> de la superficie du terrain de 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li><b>5%</b> de la superficie du terrain au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul> <p><b>Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>50%</b> de la superficie du terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>150 m<sup>2</sup></b> d'<i>emprise au sol</i>. Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale, cette disposition ne s'applique pas.</li> <li>Lorsqu'une partie de l'unité foncière est traitée en voirie privée desservant le terrain, la superficie du terrain à prendre en compte, pour la détermination des droits à construire est celle dont la limite sur rue est matérialisée par la clôture.</li> </ul>

<b>E6</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est <b>calculée par tranche</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>40%</b> de la superficie du terrain jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>25%</b> de la superficie du terrain de 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>20%</b> de la superficie du terrain au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), l'<i>emprise au sol</i> est limitée à <b>20%</b> de la superficie du terrain.</li> <li>• Dans tous les cas, chaque <i>construction</i> principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>200 m<sup>2</sup></b> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul>
<b>E7</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est <b>calculée par cumul des tranches suivantes</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>35%</b> de la superficie du terrain jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>30%</b> de la superficie du terrain de 400 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>20%</b> de la superficie du terrain au-delà de 800 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), l'<i>emprise au sol</i> est limitée à <b>20%</b> de la superficie du terrain.</li> <li>• Dans tous les cas, chaque <i>construction</i> principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>150 m<sup>2</sup></b> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul>
<b>E8</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est <b>calculée par cumul des tranches suivantes</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>40%</b> de la superficie du terrain jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>30%</b> de la superficie du terrain de 500 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>20%</b> de la superficie du terrain au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans tous les cas, chaque <i>construction</i> principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>200 m<sup>2</sup></b> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul>
<b>E9</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est <b>calculée par cumul des tranches suivantes</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>30%</b> de la superficie du terrain jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>25%</b> de la superficie du terrain de 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>20%</b> de la superficie du terrain au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), l'<i>emprise au sol</i> est limitée à <b>20%</b> de la superficie du terrain.</li> <li>• Dans tous les cas, chaque <i>construction</i> principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>200 m<sup>2</sup></b> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul> <p>Cette règle ne s'applique pas aux <i>constructions</i> accueillant un équipement d'intérêt collectif et ou de services</p>

		publics d'une <i>surface de plancher</i> minimale de 50% de la <i>surface de plancher</i> globale
<b>E10</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est calculée par cumul des tranches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% de la superficie du terrain jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• 25% de la superficie du terrain de 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• 20% de la superficie du terrain au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans tous les cas, chaque <i>construction</i> principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>150 m<sup>2</sup></b> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul>
<b>E11</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est calculée par cumul des tranches suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 45% de la superficie du terrain jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• 35% de la superficie du terrain de 170 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• 10% de la superficie du terrain de 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• 5% de la superficie du terrain au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), l'<i>emprise au sol</i> est limitée à 20% de la superficie du terrain</li> <li>• Dans tous les cas, chaque <i>construction</i> principale d'un seul tenant ne doit pas excéder <b>150 m<sup>2</sup></b> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul>

#### 4.1.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- A l'exception de la zone U1e, il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- En U1a sur la commune de Châtillon, en U1f et U1g, en dehors de la *bande de constructibilité*, la *construction* de *grandes annexes*, ainsi que des *piscines*, ont une *emprise au sol* limitée à 10 % de la superficie de terrain située en dehors de la *bande de constructibilité*.

#### 4.1.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

##### 4.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
H1	<p>La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>10 mètres</b> au <i>faîtage</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• <b>7 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i></li> </ul>	
H2	<p>La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>10 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> <li>• <b>7 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	<p>A Châtillon :</p> <p>A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de <i>toiture</i>, la <i>hauteur</i> d'une <i>construction</i> (H) doit être inférieure ou égale à la distance horizontale (L) de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'<i>alignement opposé</i> actuel ou futur (<math>H \leq L</math>).</p> <p>A Antony :</p> <p>Lorsque la <i>construction</i> est réalisée en bordure d'une <i>voie</i> publique ou privée ouverte à la circulation générale, la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'<i>alignement opposé</i> ou de la limite d'emprise opposée des <i>voies</i> privées, actuels ou futurs.</p>
H3	<p>La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>12 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> <li>• <b>10 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i></li> <li>• <b>11 mètres</b> à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	<p>A Malakoff :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :</b></li> </ul> <p>La <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté.</p> <p>Nonobstant ces dispositions, et de façon cumulative :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Le long des voies où un reculement est imposé</b> la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la marge de <i>reculement</i> imposée.</li> <li>• <b>Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique</b>, la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'<i>emprise publique</i>.</li> <li>• Pour les terrains situés à l'angle de deux <i>voies</i>, la <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> édifiées le long de la <i>voie</i> la moins large, si elle est supérieure à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la <i>voie</i> la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'<i>alignement</i> actuel ou future de la <i>voie</i> la plus large.</li> </ul> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencés aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les <i>hauteurs</i> et gabarits fixés en annexe.</p>

<b>H4</b>	<p>La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>11 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> <li>• <b>8 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i></li> <li>• <b>10 mètres</b> à l'<i>acrotère</i></li> </ul> <p>En cas de <i>toiture-terrasse</i> la <i>hauteur</i> est limitée à <b>10 mètres</b> dont un <i>attique</i> ne pouvant développer une <i>surface de plancher</i> supérieure à <b>50%</b> de la surface du niveau inférieur. Hors de la <i>bande de constructibilité</i>, la <i>hauteur</i> est limitée à 7 mètres.</p>	
<b>H5</b>	<p>La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>11 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> <li>• <b>8 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i></li> <li>• <b>10 mètres</b> à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	<p>En cas de <i>toiture-terrasse</i>, le dernier niveau devra être en <i>attique</i> avec une <i>surface de plancher</i> maximale de 50 % de la <i>surface de plancher</i> du niveau inférieur</p>
<b>H6</b>	<p>La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>9 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	
<b>H7</b>	<p>La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>12 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> <li>• <b>10 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i></li> <li>• <b>10 mètres</b> à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	

#### 4.1.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de travaux de réfection d'une *toiture* existante présentant une *hauteur* supérieure aux valeurs maximales fixées, la *hauteur* maximale de la partie de *toiture* refaite ne doit pas excéder la *hauteur* existante à la date d'application du présent règlement (11/12/2024). Une augmentation de **50 cm** de la *hauteur* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- **En U1c, en U1e et à Bagneux, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics**, les sous-sols ne pourront pas être à *destination* d'habitat ou de bureau, et la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite.
- Pour les *constructions* à ossature bois, la *hauteur* maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Pour les nouvelles *constructions* dont le rez-de-chaussée (RDC) est à *destination* d'artisanat et de commerce de détail, la *hauteur* de dalle à dalle du RDC sera à minima de 3,8 mètres. Dans ce cas, une *sur-hauteur* de la *construction* concernée, par rapport aux règles édictées dans le présent règlement est autorisée dans la limite d'1 mètre, y compris dans le calcul de l'alignement opposé.
- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

#### 4.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel:** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être

accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux *constructions existantes* comme aux *constructions* nouvelles sauf dispositions spécifiques au bâti ancien si tel est précisé dans le chapitre 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des *constructions*, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux *constructions*.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

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

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

#### 4.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre*.
- Seront privilégiés les *espaces verts de pleine terre* d'un seul tenant et en contiguïté avec les *espaces verts de pleine terre* des terrains voisins.
- Les espaces non végétalisés, comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en *espace perméable*.
- Les règles concernant les surfaces d'*espaces verts de pleine terre* sont fixées sur le plan des indices avec les indices de pleine terre ci-dessous.
- La part d'*espaces verts de pleine terre* minimale imposée se calcule par le cumul des parts minimales de chaque tranche.

*Exemple : Dans le cas d'un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec les dispositions suivantes :*

- **45%** de la superficie du terrain jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de terrain.
- **50%** de la superficie du terrain de 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain.
- **55%** de la superficie du terrain au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain.

La superficie d'*espaces verts de pleine terre* minimale imposée (*Tmin*) résulte du calcul suivant :  $T_{min} = 300 \times 0.45 + 300 \times 0.5 + 400 \times 0.55$

Indices	Dispositions générales
<b>T1</b>	<p>Jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>45%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>De 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>50%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>55%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul>
<b>T2</b>	<p>Jusqu'à 180 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>35%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>De 180m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>45%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>De 300m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>50%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>55%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul>
<b>T3</b>	<p>Jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>50%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>De 400 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>55%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 800 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>65%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul>
<b>T4</b>	<p>Jusqu'à 500 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>45%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>De 500 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>50%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 1000 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>60%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul>
<b>T5</b>	<p>Jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>50%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>De 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>55%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>65%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul>

<b>T6</b>	<p>Jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>50%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 300 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>55%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul>
<b>T7</b>	<p>Doit être traité en <i>espace vert de pleine terre</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>50%</b> de la superficie du terrain jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>65%</b> de la superficie du terrain de 170 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>80%</b> de la superficie du terrain de 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>90%</b> de la superficie du terrain au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul> <p>Au sein des emplacements réservés pour mixité sociale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>30%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>Lorsqu'une partie de l'unité foncière est traitée en voirie privée desservant le terrain, la superficie du terrain à prendre en compte, pour la détermination de la part de pleine terre est celle dont la limite sur rue est matérialisée par la clôture.</p>
<b>T8</b>	<p>Doit être traité en <i>espace vert de pleine terre</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>40%</b> de la superficie du terrain jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>50%</b> de la superficie du terrain de 170 m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>65%</b> de la superficie du terrain de 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>80%</b> de la superficie du terrain au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul>
<b>T9</b>	<p>Une part de <b>45%</b> de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>. De plus, 75% des espaces non bâtis seront traités en <i>espace vert de pleine terre</i>.</p>
<b>T10</b>	<p>Jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>35%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>. <b>Un minimum de 40m<sup>2</sup> de surface doit être traitée en espace vert de pleine terre</b></li> </ul> <p>De 170m<sup>2</sup> à 300 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>45%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>De 300m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>50%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <p>Une part de <b>55%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</p>

#### 4.1.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

**A l'exception de la zone U1e**, une part de **10 %** minimum de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent *pleine terre* sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs

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

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

#### 4.1.3.2 – Plantations

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

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

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

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> exclus, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de moyen développement*,
- ✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface d'espace vert de pleine terre est inférieure à 50m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbuste*

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

## 4.2 Dispositions applicables à la zone U1P (Pavillonnaire patrimonial)

Secteurs :	U1Pa	U1Pb	U1Pc	U1Pd	U1Pe
ANTONY	X		X		
BAGNEUX					
BOURG-LA-REINE			X		X
CHATENAY-MALABRY					
CHATILLON					
CLAMART					
FONTENAY-AUX-ROSES					
LE PLESSIS-ROBINSON		X			
MALAKOFF					
MONTROUGE					
SCEAUX	X			X	X

### **Disposition transversale :**

- Dans le cas d'un lotissement ou de la *construction*, sur une *unité foncière* ou sur plusieurs *unités foncières* contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet mais au regard de chacun des terrains issus de la division (art. R151-21 3 du Code de l'Urbanisme).
- Des dispositions particulières identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes (identifiées au chapitre 3.4 Dispositions graphiques du présent règlement (exemple : bandes de constructibilité à Sceaux)).
- Lorsque la zone est concernée par une OAP patrimoniale, il sera fait application des règles associées au sein de celle-ci.

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

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

Destinations	Sous-destinations		
HABITATION	Logement		Cette sous-destination est autorisée.
	Hébergement		<u>En zone U1Pb et U1Pc</u> : Cette sous-destination est autorisée, à condition d'être une <i>extension</i> d'une <i>construction existante</i> à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Dans les autres cas, cette sous-destination est interdite.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Pour les nouvelles <i>constructions</i> , cette sous-destination est interdite, sauf au sein des secteurs indicés *, dans la limite de 100 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> . Pour les extensions de constructions existantes, cette sous-destination est autorisée, dans la limite de 30% de <i>surface de plancher</i> supplémentaire de la <i>destination</i> . Dans les autres cas, cette sous-destination est interdite.
	Restauration		Cette sous-destination est autorisée à condition d'être une <i>extension</i> d'une <i>construction existante</i> et dans la limite de 30% de surface supplémentaire de la <i>destination</i> . Dans les autres cas, cette sous-destination est interdite.
	Commerce de gros		Cette sous-destination est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Pour les nouvelles <i>constructions</i> , cette sous-destination est interdite, sauf au sein des secteurs indicés * dans la limite de 100 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> . Pour les extensions de constructions existantes, cette sous-destination est autorisée dans la limite de 30% de <i>surface de plancher</i> supplémentaire de la <i>destination</i> . Dans les autres cas, cette sous-destination est interdite.
	Hôtels		Cette sous-destination est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette sous-destination est interdite.
	Cinéma		Cette sous-destination est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette sous-destination est interdite.
	Entrepôt		Cette sous-destination est interdite.
	Bureau		Pour les nouvelles <i>constructions</i> , cette sous-destination est interdite, sauf au sein des secteurs indicés *, dans la limite de 100 m <sup>2</sup> de <i>surface de plancher</i> . Pour les extensions de constructions existantes, cette sous-destination est autorisée dans la limite de 30% de <i>surface de plancher</i> supplémentaire de la <i>destination</i> . Dans les autres cas, cette sous-destination est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette sous-destination est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette sous-destination est interdite.
	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette sous-destination est autorisée.

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

#### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,5 mètres qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

#### Dispositions concernant les ICPE :

##### ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

##### ICPE Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les *constructions à destination d'habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les *extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

#### Occupations et utilisation du sol en cas de disposition relative à une *bande de constructibilité*

Les *constructions* doivent être implantées :

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

**En dehors de cette bande, seules sont autorisées les *constructions* suivantes**, avec une implantation en *retrait*, dans la limite de l'*emprise au sol* maximale résultant des dispositions générales :

- La *construction* de *petites annexes* non accolées, dans la limite de deux maximums par terrain ;
- La *construction* de *grandes annexes*, ainsi que des *piscines* avec une limitation de leur *emprise au sol* égale à 10% de la superficie de terrain située en dehors de la *bande de constructibilité* ;
- L'*extension* d'une *construction existante*, tout ou partie implantée hors de la *bande de constructibilité*, sous réserve que la *surface de plancher* de l'*extension* ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ou 30 % de la *surface de plancher* de la *construction existante* ;
- Les *constructions* déjà existantes à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) ;
- Les *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 4.2.1.2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

## 4.2.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

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

#### 4.2.2.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
A8	Les <i>constructions</i> devront être implantées : <ul style="list-style-type: none"> <li>à <b>5 mètres</b> minimum de l'<i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i>.</li> <li>à <b>5 mètres</b> minimum, en tout point de la <i>construction</i>, par rapport aux limites du parc de Sceaux</li> </ul>	
A9	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les <i>extensions</i> des <i>constructions existantes</i> à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) devront respecter les plans de masse annexés au règlement de la zone U1Pb</li> </ul>	
A10	Les <i>extensions</i> des <i>constructions existantes</i> à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) sont autorisées sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>dans la mesure du possible de ne pas être visibles depuis la <i>voie</i></li> <li>de ne pas réduire le <i>recul</i> existant vis-à-vis de la <i>voie</i></li> </ul>	
A11	Les <i>constructions</i> devront être implantées à <b>4 mètres</b> minimum de l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> .	Une implantation autre, similaire à l'une des <i>constructions</i> limitrophes, pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de créer une harmonie des implantations dans lesquelles s'insère la <i>construction</i> .
A12	Les <i>constructions</i> devront être implantées à <b>3 mètres</b> minimum de l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> .	Une implantation autre, similaire à l'une des <i>constructions</i> limitrophes, pourra être autorisée lorsqu'il s'agit de créer une harmonie des implantations dans lesquelles s'insère la <i>construction</i> .

#### 4.2.2.1.2 - LES SAILLIES

- Les *saillies* sur les *voies* et *emprises publiques* doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées dans les cahiers communaux. Les *saillies* dans la marge de *recul* doivent être édifiées à une *hauteur* minimale de 2,5 mètres par rapport à la *voie* et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètres mesurée à partir du nu du plan de *façade*, sauf indications contraires :
  - Dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune
  - Pour la zone U1Pb, pour laquelle il faut se reporter aux plans de masse en annexe du règlement.

#### 4.2.2.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

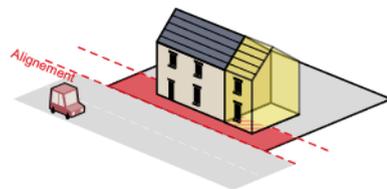
- En cas d'implantation en *recul*, la superficie de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espace vert de pleine terre*.
- L'implantation des *petites annexes* est libre, sauf en U1Pb où elles devront s'implanter avec un *retrait* maximum de 1 m du fond de parcelle et sauf en zones U1Pa à Sceaux, U1Pd, U1Pe où elles sont interdites dans la zone de *recul* (hors dispositions particulières à suivre).
- Sauf en U1Pb, à l'intérieur de la marge de *recul* sont autorisés, même s'ils sont constitutifs d'*emprise au*

sol :

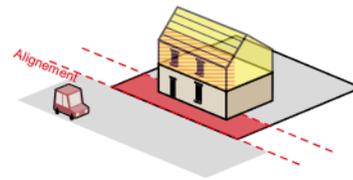
- Les escaliers ;
- Les rampes ;
- Aucune *construction* n'est autorisée dans cette marge de *recul*, excepté :
  - Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur ;
  - A Sceaux, pour les *constructions existantes*, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'une emprise équivalente à une petite annexe et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- Terrains traversants : la règle des implantations par rapport aux *voies* publiques ou privées et aux *emprises publiques* s'appliquera sur chaque *alignement*.
- **Coulée verte** : pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien, les *constructions*, y compris les *surélévations* et les *extensions*, devront être implantées en *recul* de 5 mètres minimum.

Cette disposition ne s'applique pas aux sous-*destinations* suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- Excepté en U1Pb, afin de permettre d'harmoniser les *façades*, dans le cas où une *construction* voisine existante sur l'*unité foncière* ou mitoyenne de la *construction* projetée est implantée en *recul* de l'*alignement*, on pourra autoriser des implantations en tout ou partie, avec le même *retrait* que celui de la *construction* voisine.



■ Règle de retrait du présent règlement   
 ▨ Extension autorisée dans le prolongement de la construction existante



■ Règle de retrait du présent règlement   
 ▨ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

## 4.2.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

### 4.2.2.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*. Néanmoins, les *jours de souffrance* sont admis en *limites séparatives*.

Pour les terrains issus d'une division foncière, après la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*, sauf en U1Pb, se référer aux plans de masse en annexe du présent règlement.

### 4.2.2.2.2 - LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Les règles d'implantations sont fixées ci-dessous :

#### En zone U1Pa :

Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des limites latérales. La distance comptée horizontalement de tout point de la *façade* aux *limites séparatives* doit être :

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

#### En zone U1Pc :

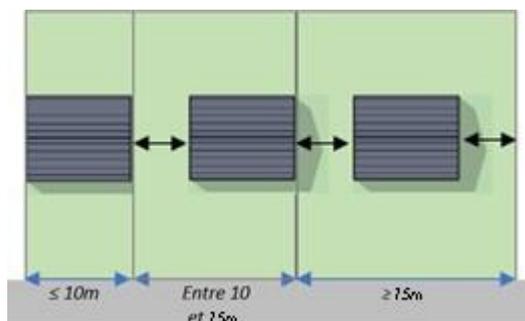
Les *constructions* peuvent être implantées en *limite séparative* ou en *retrait* à condition qu'elles ne dépassent pas le prolongement des *façades* existantes.

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

#### En zones U1Pd et U1Pe :

Les *constructions* s'implantent en fonction de la largeur de l'*unité foncière*, mesurée au niveau de l'*alignement* sur rue :

- Pour les *unités foncières* dont la largeur sur rue est inférieure ou égale à **10 mètres**, la *construction* peut être implantée sur les limites latérales ;
- Pour les *unités foncières* dont la largeur sur rue est comprise **entre 10 et 15 mètres inclus**, la *construction* peut être implantée sur au plus une limite latérale ;
- Pour les *unités foncières* dont la largeur sur rue est supérieure à **15 mètres**, la *construction* doit être implantée en *retrait* des limites latérales ;



Nonobstant les précédentes restrictions, il pourra être autorisé une implantation sur limite latérale si la *construction* s'implante dans les *héberges* (en *hauteur* et en longueur) d'une *construction existante* limitrophe,

elle-même implantée sur la *limite séparative*, sous réserve d'une bonne intégration urbaine.

En cas de *retrait* de *façades* ou partie de *façade*, les distances minimales à respecter sont définies comme suit :

- Au moins égale à **6 mètres** en cas de *baie*
- Au moins égale à **3 mètres** en cas de *façade* ne comportant que des *baies* donnant sur des pièces exclusivement de service, soit salles d'eau, cabinets d'aisance, pièces techniques (cave, buanderie...), circulations ;
- Au moins égale à **1,50 mètres** sans *baies*

#### 4.2.2.2.3 - LIMITES DE FOND DE TERRAIN

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

En zones U1Pa, U1Pc, U1Pd et U1Pe

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

- o Au moins égale à la *hauteur* de la *façade* à l'égout ou à l'*acrotère*, avec un minimum de **6 mètres** en cas de *baie*
- o Au moins égale à la *hauteur* de la *façade* à l'égout ou à l'*acrotère*, avec un minimum de **4 mètres** sans *baie*

En zone U1Pb

Les *constructions* doivent respecter les plans de masse annexés au règlement U1Pb.

#### 4.2.2.2.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour la ville de Sceaux, une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *extensions* et *surélévations* de *constructions existantes* non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, la *façade* considérée de l'*extension* ou de la *surélévation* ne doit pas comporter de *baie* et s'implanter avec un *retrait* par rapport aux *limites séparatives latérales* au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024).
- Pour la ville de Sceaux, en dehors de la *bande de constructibilité*, les *constructions* sont implantées en *retrait*. Toutefois l'*extension* d'une *construction existante* déjà implantée sur la *limite séparative* peut se réaliser dans le prolongement des murs existants, dans la limite d'une *hauteur* de 3 mètres.
- L'implantation des *petites annexes* est libre, sauf en U1Pb où elles devront s'implanter avec un *retrait* maximum de 1 m du fond de parcelle.
- L'implantation des *grandes annexes* obéit aux mêmes règles d'implantation que les *constructions principales*, sauf en U1Pb où elles sont interdites.
- Les *piscines* s'implantent en *retrait* des *limites séparatives* avec un minimum de 4 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les *sous-destinations* suivantes :
  - o Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - o Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - o Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - o Salles d'art et de spectacles
  - o Équipements sportifs
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité «

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

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

#### 4.2.2.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

#### 4.2.2.3.2 - REGLES DE RETRAIT

En zones U1Pa, U1Pd et U1Pe :

Lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même propriété, la distance, mesurée perpendiculairement et séparant les *façades*, doit être au moins égale en tous points à :

- 12 mètres minimum si une des *façades* comporte des *baies*
- 6 mètres minimum si aucune *façade* ne comporte de *baies*

En zones U1Pb et U1Pc :

Non réglementé

#### 4.2.2.3.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle de *retrait* :
  - Pour les sous-*destinations* suivantes :
    - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
    - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
    - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
    - Salles d'art et de spectacles ;
    - Équipements sportifs.
  - Pour les *constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), une implantation avec un *retrait* moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
  - Entre deux *petites annexes* ;
  - Entre une petite et une *grande annexe* ;
- Les *retraits* entre une petite annexe et une *construction*, ou entre une *grande annexe* et une *construction* seront d'un mètre minimum.

## 4.2.2.4 - Emprise au sol des constructions

### 4.2.2.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'*emprises au sol* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :
- Dans le cas d'une disposition entraînant un calcul par tranche de terrain, l'*emprise au sol* maximale autorisée se calcule par le cumul des *emprises au sol* de chaque tranche.

Exemple : Dans le cas d'un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec les dispositions suivantes :

- **35%** de la superficie du terrain jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de terrain.
- **30%** de la superficie du terrain de 400 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de terrain.
- **20%** de la superficie du terrain au-delà de 800 m<sup>2</sup> de terrain.

L'*emprise au sol* maximale autorisée (*E<sub>max</sub>*) résulte du calcul suivant :

$$E_{max} = 400 \times 0.35 + 400 \times 0.3 + 200 \times 0.2$$

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à un tiers de la superficie du terrain, et à 10% pour les petites et les grandes annexes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), l'<i>emprise au sol</i> est limitée à 20% de la superficie du terrain.</li> <li>• Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul>
E2	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est calculée par tranche : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 35% de la superficie du terrain jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• 30% de la superficie du terrain de 400 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• 20% de la superficie du terrain au-delà de 800 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les nouveaux terrains issus de division à compter de la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), l'<i>emprise au sol</i> est limitée à 20% de la superficie du terrain.</li> <li>• Dans tous les cas, chaque construction principale d'un seul tenant ne doit pas excéder 150 m<sup>2</sup> d'<i>emprise au sol</i>.</li> </ul>
E3	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à l' <i>emprise au sol</i> actuelle à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) augmentée de 25m <sup>2</sup> maximum.	
E4	L' <i>emprise au sol</i> est fixée par les plans de masse annexés au règlement U1Pb, sauf petites annexes	

#### 4.2.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Sauf U1Pb, il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

Pour les *constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), une isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain, n'est pas considérée comme de l'*emprise au sol*.

#### 4.2.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

##### 4.2.2.5.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Indices	Dispositions générales
H5	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 11 mètres au <i>faîtage</i></li> <li>• 8 mètres à l'<i>égout du toit</i></li> <li>• 10 mètres à l'<i>acrotère</i></li> </ul> <p>En cas de <i>toiture-terrasse</i> la <i>hauteur</i> est limitée à 10 mètres dont un <i>attique</i> ne pouvant développer une <i>surface de plancher</i> supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur.</p>
H6	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à la <i>hauteur</i> actuelle à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024) augmentée de 1 mètre maximum.</p>

##### 4.2.2.5.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de travaux de réfection d'une *toiture* existante présentant une *hauteur* supérieure aux valeurs maximales fixées, la *hauteur* maximale de la partie de *toiture* refaite ne doit pas excéder la *hauteur* existante à la date d'application du présent règlement (11/12/2024). Une augmentation **de 50 cm** de la *hauteur* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Il n'est pas fixé de règle de *hauteur* pour les sous-*destinations* suivantes, sauf en U1Pb :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

### En zone U1Pb :

- La *surélévation* des *constructions* ne pourra pas dépasser la *hauteur* de la *construction* d'origine plus 3,30 mètres et devra respecter un *retrait* minimum de 2,50 mètres par rapport au dernier niveau de la *construction existante* et sur au minimum une des *façades*.
- En cas de pavillons mitoyens, les *surélévations* respecteront la même implantation.
- Les vérandas ne peuvent pas dépasser 3 mètres par rapport au terrain.

#### 4.2.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel:** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux *constructions existantes* comme aux *constructions nouvelles*.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

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

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

- Les règles d'*espace vert de pleine terre* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous.
- La part d'*espaces verts de pleine terre* minimale imposée se calcule par le cumul des parts minimales de chaque tranche.

*Exemple : Dans le cas d'un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec les dispositions suivantes :*

- **45%** de la superficie du terrain jusqu'à 300 m<sup>2</sup> de terrain.
- **50%** de la superficie du terrain de 300 m<sup>2</sup> à 600 m<sup>2</sup> de terrain.
- **55%** de la superficie du terrain au-delà de 600 m<sup>2</sup> de terrain.

La superficie d'*espaces verts de pleine terre* minimale imposée (*Tmin*) résulte du calcul suivant :  $T_{min} = 300 \times 0.45 + 300 \times 0.5 + 400 \times 0.55$

Indices	Dispositions générales
T1	<p>Jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>50%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>De 400 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>55%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul> <p>Au-delà de 800 m<sup>2</sup> de terrain :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part de <b>65%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</li> </ul>
T2	<p>Une part de <b>65%</b> minimum des surfaces libres de toute <i>construction</i> doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</p>

#### 4.2.3.1.1 - DISPOSITIONS COMMUNES TRANSVERSALES

- La superficie de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en espaces verts *de pleine terre*.
- Seront privilégiés les espaces verts d'un seul tenant et en contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
- Les espaces non végétalisés, comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en *espace perméables* (cf. OAP Environnement)
- Au moins 15 % de la superficie du terrain doit être aménagé en *espace vert de pleine terre* pour les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Il ne sera pas exigé d'*espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

#### 4.2.3.2 – Plantations

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

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

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 100 et 199 m<sup>2</sup>, il est exigé :

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

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 50 et 99 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de moyen développement*,
- ✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est inférieure à 50m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbuste*

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

### 4.3 Dispositions applicables à la zone U2 (Centralités)

Secteurs :	U2a	U2b	U2c	U2d	U2e
ANTONY			X		
BAGNEUX	X	X			
BOURG-LA-REINE		X			
CHATENAY-MALABRY					X
CHATILLON				X	
CLAMART			X		
FONTENAY-AUX-ROSES		X			
LE PLESSIS-ROBINSON	X	X			
MALAKOFF					
MONTROUGE		X			
SCEAUX		X	X		

#### **Disposition transversale :**

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

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

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

Destinations	Sous-destinations		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette sous-destination est autorisée.
	Hébergement		Cette sous-destination est autorisée.
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette sous-destination est autorisée.
	Restauration		Cette sous-destination est autorisée.
	Commerce de gros		Cette sous-destination est autorisée.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette sous-destination est autorisée.
	Hôtels		Cette sous-destination est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette sous-destination est autorisée.
	Cinéma		Cette sous-destination est autorisée.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie		Cette sous-destination est interdite sauf à être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.
	Entrepôt		Cette sous-destination est interdite sauf à être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.
	Bureau		Cette sous-destination est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette sous-destination est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette sous-destination est interdite sauf à être localisée le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette sous-destination est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette sous-destination est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette sous-destination est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette sous-destination est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette sous-destination est autorisée.
	Lieux de culte		Cette sous-destination est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette sous-destination est autorisée.

<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.

### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges.
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,5 mètre qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

### Dispositions concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

#### ICPE Interdites :

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

#### ICPE Autorisées sous conditions :

Les ICPE sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les *constructions à destination d'habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les ICPE soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les *extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire ou ne pas aggraver les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les ICPE nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

### Occupations et utilisation du sol en cas de disposition relative à une *bande de constructibilité*

Les *constructions* doivent être implantées dans une *bande de constructibilité* identifiée sur le plan de zonage en U2b et U2c à Sceaux.

En dehors de cette *bande*, seules sont autorisées les *constructions* suivantes :

- L'*extension* d'une *construction existante*, tout ou partie implantée hors de la *bande de constructibilité*, sous réserve que la *surface de plancher* de l'*extension* ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup> ou 30% de la *surface de plancher* de la *construction existante* ;
- La *construction* d'annexes ainsi que des *piscines*, avec une limitation de leur emprise à 10% de la superficie de terrain située en dehors de la *bande de constructibilité* ;
- Les *constructions* d'intérêt collectif et services publics existantes et nouvelles sur le territoire

de la commune à la date d'approbation du PLU.

#### 4.3.1.2 Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières précisées sur ce document graphique s'appliquent.
- Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme) » :
  - o A Fontenay-aux-Roses : il est recommandé qu'un minimum de 30% de la *surface de plancher* de chaque opération d'aménagement ou de *constructions*, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.
  - o A Montrouge : pour les logements en accession, à partir de la création de trois logements, il est imposé de façon cumulative un nombre de logements répartis comme suit :
    - Un minimum de 15% de logements de type T5
    - Au moins 1 T5 dans toute opération

Le nombre de logements sera défini en arrondissant le résultat à l'entier supérieur.

#### 4.3.1.3 Mixité fonctionnelle

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

### 4.3.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

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

##### 4.3.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies* sont fixées sur le plan des Indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les <i>constructions</i> peuvent être implantées, <b>soit à l'alignement</b> , soit <b>en recul</b> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> de <b>3 mètres minimum</b> .	
A2	Les <i>constructions</i> doivent être implantées à <b>l'alignement</b> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> .	<p>Toutefois, un <i>recul</i> est admis si les <i>constructions</i> sont implantées dans la continuité des <i>constructions existantes</i>.</p> <p>A Bagneux : Le long de la rue Dampierre les <i>constructions</i> devront s'implanter en <i>recul</i> d'au moins 4 mètres des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i>.</p>

<b>A3</b>	Les <i>constructions</i> peuvent être implantées, <b>soit à l'<i>alignement</i></b> , soit <b>en <i>recul</i></b> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> de <b>2 mètres minimum, avec la possibilité de faire des <i>reculs partiels</i></b>	Toutefois, un <i>recul</i> est admis si les <i>constructions</i> sont implantées dans la continuité des <i>constructions existantes</i> .
<b>A4</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l' <b><i>alignement</i></b> actuel ou projeté ou en limite des <i>voies</i> publiques ou privées, existantes ou à créer.	Sauf s'il existe une disposition graphique particulière d'implantation ( <i>recul</i> obligatoire). De plus, un <i>recul</i> est admis si les <i>constructions</i> s'implantent dans la continuité des <i>constructions existantes</i>
<b>A5</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l' <b><i>alignement</i></b> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> .  Les <i>constructions</i> affectées exclusivement à l'habitation ou dont moins de 50% de la <i>façade</i> du linéaire du rez-de-chaussée est affecté à l'artisanat et commerce de détail ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle peuvent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en <i>recul</i> de <b>2,5 mètres</b> minimum de l' <i>alignement</i> actuel ou futur.	Une implantation différente est possible ou imposée dans les cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les <i>constructions</i> en <i>alignement</i> avec les <i>emprises</i> de <i>voies</i> ferrées.</li> <li>• Pour permettre une animation et un rythme de la <i>façade</i></li> </ul> De plus, un <i>recul</i> est admis si les <i>constructions</i> sont implantées dans la continuité des <i>constructions existantes</i> .
<b>A6</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l' <b><i>alignement</i></b> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> .	Une implantation différente des dispositions générales est admise si le projet est concerné par l'un des cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour permettre une animation et un rythme de la <i>façade</i>.</li> <li>• Si les <i>constructions</i> sont implantées dans la continuité des <i>constructions existantes</i>.</li> <li>• Pour tenir compte des éléments de patrimoines naturels ou bâtis repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, si elle est nécessaire à leur préservation</li> </ul>
<b>A7</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l' <b><i>alignement</i></b> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> .	Toutefois, un <i>recul</i> est admis si les <i>constructions</i> s'implantent dans la continuité des <i>constructions existantes</i>
<b>A8</b>	Il n'est pas fixé de règle.	Lorsque les <i>constructions</i> sont implantées à l' <i>alignement</i> , celles-ci doivent présenter une continuité de <i>façade</i> de manière à constituer un front bâti.  Toutefois, des ruptures de bâti ponctuelles peuvent être autorisées pour animer le style architectural.  Une discontinuité du front bâti est autorisée dans le cas d'une implantation en <i>retrait</i> des <i>constructions</i> par rapport à l' <i>alignement</i> .
<b>A9</b>	Les <i>constructions</i> peuvent être implantées, <b>soit à l'<i>alignement</i></b> , soit <b>en <i>recul</i></b> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> de <b>1 mètre minimum</b> .	Un <i>retrait</i> partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un abattage des arbres d' <i>alignement</i> .  Pour ce qui concerne les jardins et parcs publics ainsi que les espaces plantés d'accompagnement de voirie, les <i>constructions</i> pourront être implantées à l' <b><i>alignement</i></b> des <i>emprises publiques</i> ou en <i>retrait</i> de <b>3 mètres minimum</b> .

<b>A10</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l' <b>alignement</b> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> .	En cas de dispositions graphiques spécifiques : lorsque l' <i>unité foncière</i> est concernée par un <i>recul</i> représenté graphiquement, les <i>constructions</i> s'implantent à l' <i>alignement</i> à rez-de-chaussée et en <i>recul</i> de 6 minimum en étage.  Toutefois, dans la zone U2 indice A10, un <i>recul</i> est admis : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour faciliter le raccordement de la construction à une construction limitrophe existante, implantée en retrait</li> <li>• Pour permettre une animation et un rythme de la <i>façade</i></li> <li>• Si les <i>constructions</i> sont implantées dans la continuité des <i>constructions existantes</i>.</li> <li>• Pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.</li> </ul>
<b>A11</b>	Il n'est pas fixé de règle.	

Des dispositions graphiques spécifiques peuvent compléter les règles ci-dessus.

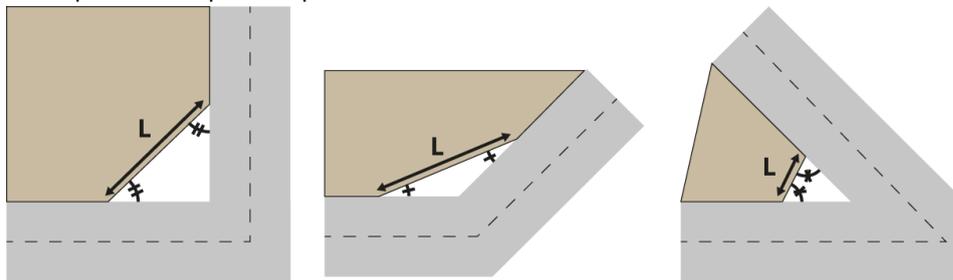
#### 4.3.2.1.2 LES SAILLIES

- Les *saillies* sur les *voies* et *emprises publiques* doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.
- Les *saillies* dans la marge de *recul* doivent être édifiées à une *hauteur* minimale de 2,5 mètres par rapport à la *voie* et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètre mesurée à partir du nu du plan de *façade* sauf indications contraires dans l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

#### 4.3.2.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Aucune *construction* n'est autorisée dans la marge de *recul*, excepté :
  - Dispositions graphiques spécifiques.
  - Les *constructions* ne générant pas d'*emprise au sol*.
  - Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
  - Pour la *construction* d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.
  - Pour les *constructions existantes*, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'un gabarit équivalent à une *grande annexe*, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- Terrains traversants et terrains d'angles : la règle des implantations par rapport aux *voies publiques* ou privées et aux *emprises publiques* s'appliquera sur chaque *alignement*.

- Pan coupés : les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* devront observer un *pan coupé*. Cette disposition ne s'applique pas pour les *surélévations* de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



- Les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* doivent observer un *recul* sur un segment de droite (L) de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des *alignements*.
- A Sceaux, Châtillon et Clamart, les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* doivent observer un *recul* sur un segment de droite (L) de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des *alignements*.
- A Antony, le long de la RD 920, les *constructions* doivent observer un *recul* d'au moins 7 mètres à partir de l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain,
- Coulée verte : Pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien (Ncv), les *constructions*, y compris les *surélévations* et les *extensions*, devront être implantées en *recul* de 5 mètres minimum.

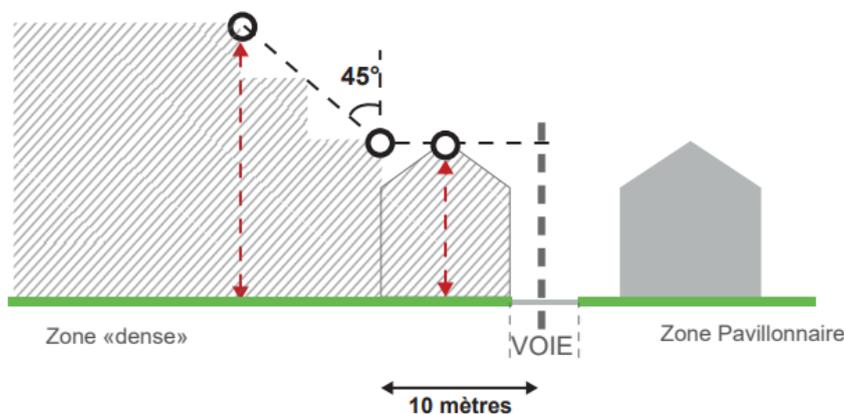
Cette disposition ne s'applique pas aux sous-*destinations* suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacle
- Equipements sportifs
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Lors de la création d'une *surélévation* ou d'une *extension*, le *recul* de la nouvelle partie de *construction* peut être similaire à la *construction existante*, même si celle-ci ne respecte pas les dispositions générales.
- Afin de permettre d'harmoniser les *façades*, dans le cas où une *construction* voisine existante sur l'*unité foncière* ou mitoyenne de la *construction* projetée est implantée en *recul* de l'*alignement*, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique de celle de la *construction* voisine.
- Les sous-*destinations* suivantes peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en respectant un *recul* minimum d'1 m :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

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

Pour les terrains dont la limite constituant l'*alignement* ou la *voie* jouxtant cet *alignement* constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles cumulatives suivantes :

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



- Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :
  - Pour les terrains dont la limite constituant l'*alignement* ou la *voie* jouxtant cet *alignement* constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles suivantes :
    - Dans une bande de transition de *hauteurs*, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à l'*égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
    - Dans cette bande de transition de *hauteurs*, la *construction* pourra toutefois dépasser les *hauteurs* autorisées si elle s'adosse à une *construction existante* en bon état et d'une *hauteur* supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les *héberges* voisines.

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

#### 4.3.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*. Par ailleurs, excepté à Montrouge, les *jours de souffrance* sont admis en *limites séparatives*.

#### 4.3.2.2.2 – EN U2A

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :

- Les *constructions* devront être implantées sur les 2 *limites séparatives latérales*.
- Un *retrait* du ou des deux derniers niveaux peut être exigé en vue d'une meilleure insertion de la *construction* principale avec ses avoisinantes, en cas de différence de *hauteur* entre elles.
- Règlements des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives de fond de parcelles* :

- Les *constructions* devront être implantées en *retrait* des limites de fond de parcelles.
- Règlements des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

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 pour masquer ces *héberges* voisins.

#### 4.3.2.2.3 – EN U2B

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :

- Les *constructions* peuvent s'implanter au choix, sur une ou plusieurs limites ou en *retrait*.
- Règlements des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives de fond de parcelles* :

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

- Règlements des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en *limites séparatives* de fond de parcelle est autorisée pour les *constructions* qui s'adosent à une *construction existante* en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer ces *héberges* voisins.

#### 4.3.2.2.4 – EN U2c

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :

- Les *constructions* peuvent s'implanter aux choix, sur une ou plusieurs limites ou en *retrait*.
- Règlements des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 8 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 4 mètres.
  - **A Antony** au-delà de 20m, les *constructions* seront implantées en *retrait* sauf si elles s'adosent à une *construction* en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin et qu'elles s'insèrent dans les *héberges* existantes.

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

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives de fond de parcelles* :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des limites de fond de parcelles.
- Règlements des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 8 mètres.
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 4 mètres.

Toutefois, l'implantation en *limites séparatives* de fond de parcelle est autorisée pour les *constructions* qui s'adosent à une *construction existante* en bon état et de dimension égale ou supérieure sur un terrain voisin pour masquer ces *héberges* voisins.

#### 4.3.2.2.5 – EN U2D

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* dans une bande de 20 mètres à compter de l'*alignement* :

- Les *constructions* peuvent s'implanter aux choix, sur les deux limites, sur une limite ou en *retrait*.
- Règlements des *retraits* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance à la *limite séparative* doit être au moins égale à la *hauteur* de cette *façade* ( $H=L$ ), avec un minimum de 6 mètres
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance minimum doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* du bâtiment en ce point ( $H/2 = L$ ), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

- Les *constructions* devront être implantées en *retrait* des limites de fond de parcelles.
- Règlements des *retraits* :
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance à la *limite séparative* doit être au moins égale à la *hauteur* de cette *façade* ( $H=L$ ), avec un minimum de 6 mètres
  - Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance minimum doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* du bâtiment en ce point ( $H/2 = L$ ), sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

**4.3.2.2.6 – EN U2E**

**Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :**

- Les *constructions* doivent s'implanter sur au moins une *limite séparative latérale*
- En cas de *retrait*, la distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de *façade* à la limite est fixée à un minimum de 3 mètres.

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

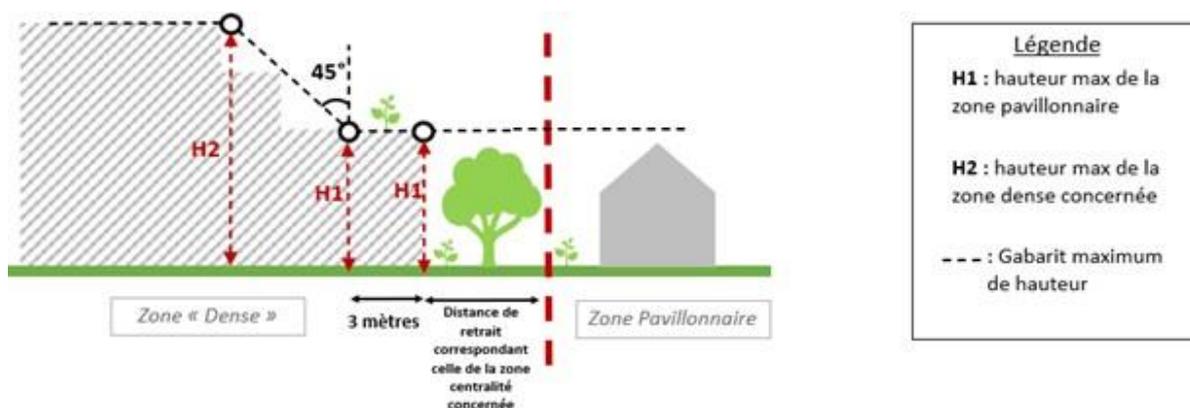
- Les *constructions* doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives* de fond de parcelles.
- La distance comptée perpendiculairement de tout point d'un élément de *façade* à la limite est fixée à un minimum de 3 mètres.

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 pour masquer ces *héberges* voisins.

**4.3.2.2.7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES**

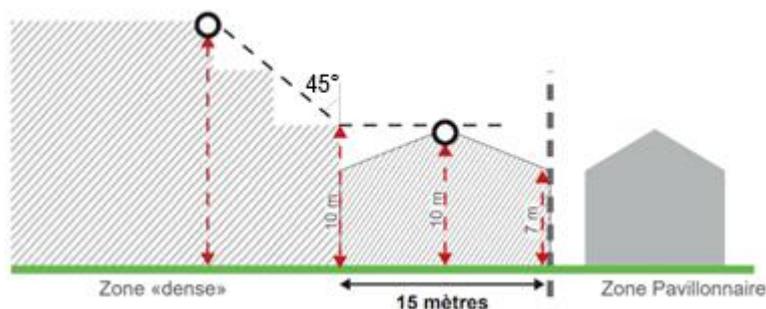
**Dispositions particulières portant sur la transition avec la zone U1**

- Pour les terrains dont la *limite séparative* (latérale et ou de fond de terrain) constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles cumulatives suivantes :
  - Pour les villes de Bourg-la-Reine, Châtillon, Bagneux et Sceaux :  
Les *constructions* doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la *limite séparative* et perpendiculairement à cette dernière :
    - ✓ D'un *retrait végétalisé* d'une distance au moins égale aux règles de *retrait* exigées dans la zone pour les *limites séparatives latérales*, compté à partir de la *limite séparative* constituant une limite de zone avec une zone U1.
    - ✓ Puis *hauteur* H1 ne dépassant pas la *hauteur* maximum autorisée dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 3 mètres comptée à partir du *retrait* de la *limite séparative* constituant une limite de zone avec une zone U1.
    - ✓ Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la *hauteur* maximum H2 autorisée dans la zone.



- o Pour la ville de Clamart :

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

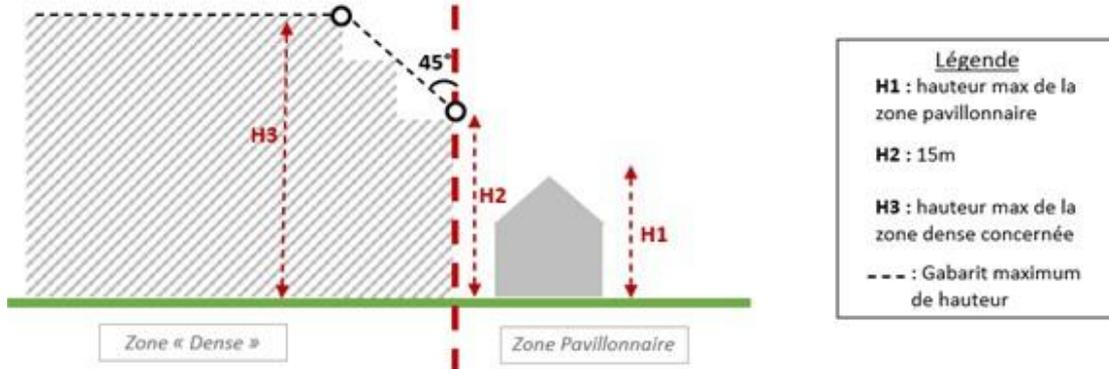


- o Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :
  - Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ou 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.
  - Dans cette bande de hauteurs, la construction pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une construction existante en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les héberges voisines.
  - Règlementation des retraits en zone de transition de hauteur avec U1:
    - o Lorsque la façade ou partie de façade comporte une ou plusieurs baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **6 mètres**.
    - o Lorsque la façade ou partie de façade ne comporte pas de baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à **3 mètres**.

- o Pour la ville de Montrouge :

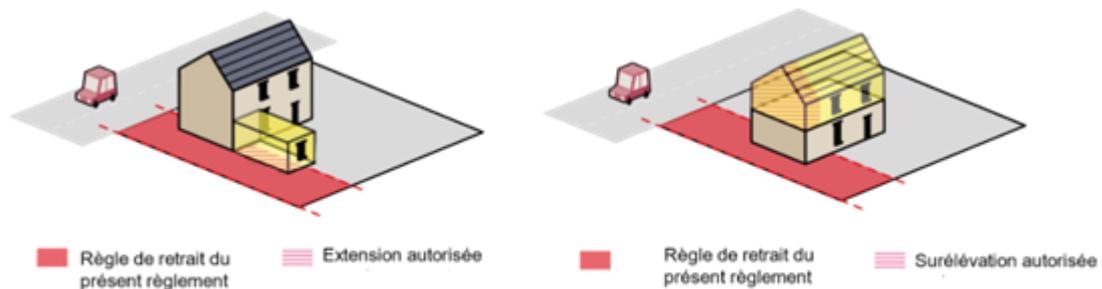
Les *constructions* doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la *limite séparative* et perpendiculairement) à cette dernière :

- Sur la *limite séparative* avec la zone U1, d'une hauteur maximum H2 de 15 mètres.
- Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H3 autorisée dans la zone.



### Autres dispositions particulières

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- Les *piscines* s'implantent en *retrait* des *limites séparatives* (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 3 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur une *construction existante* à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- A Montrouge, Bourg-la-Reine, Clamart et à Sceaux, une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *surélévations* et les *extensions* de *constructions existantes* non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, ces *surélévations* et *extensions* doivent s'implanter avec un *retrait* par rapport aux *limites séparatives latérales* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Les *façades* ou parties de *façades* ne respectant pas les distances aux limites séparatives demandées par le règlement ne pourront pas comporter de baie.



- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.

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

#### 4.3.2.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

#### 4.3.2.3.2 – EN U2A, U2B, U2D ET U2E

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

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

- A Sceaux, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance de *retrait* doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :
  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs **baies** :
    - Si H est inférieure ou égale à 10 mètres : **L = H avec un minimum de 6 mètres,**
    - Si H est supérieur à 10 mètres : **L = 10 mètres minimum,**
  - Lorsque les *façades* ou parties de *façade* ne comportent **pas de baies** :
    - **L = H/2 avec un minimum de 3 mètres.**
- Sur les autres communes, lorsque plusieurs *constructions* non contigües sont implantées sur une même unité foncière, la distance de *retrait* doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :

- Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs **baies** : **L = H avec un minimum de 6 mètres**,
- Lorsque les *façades* ou parties de *façade* ne comportent **pas de baies** : **L = H/2 avec un minimum de 3 mètres**.

#### 4.3.2.3.3 - EN U2c

- A Antony et Clamart, lorsque plusieurs *constructions* non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, la distance de *retrait* doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :
  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs **baies** : **L = H avec un minimum de 8 mètres**,
  - Lorsque les *façades* ou parties de *façade* ne comportent **pas de baies** : **L = H/2 avec un minimum de 4 mètres**.
- A Sceaux, lorsque plusieurs *constructions* non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, la distance de *retrait* doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :
  - Lorsqu'une des *façades* ou parties de *façade* comporte une ou plusieurs **baies** :
    - Si H est inférieure ou égale à 10 mètres : **L = H avec un minimum de 8 mètres**,
    - Si H est supérieur à 10 mètres : **L = 10 mètres minimum**,
  - Lorsque les *façades* ou parties de *façade* ne comportent **pas de baies** :
    - **L = H/2 avec un minimum de 4 mètres**.

#### 4.3.2.3.4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle de *retrait*
  - Entre une petite annexe et une *grande annexe* ;
  - Entre deux *petites annexes*.
- La distance de *retrait* est fixée à 1 mètre minimum
  - Entre deux *grandes annexes* ;
  - Entre une annexe et une *construction*.
- Pour les *constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), une implantation avec un *retrait* moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Il n'est pas fixé de règle de *retrait* lorsque l'une des deux *constructions* appartient à l'une des sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

#### 4.3.2.4 - Emprise au sol des constructions

##### 4.3.2.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'*emprises au sol* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous.
- Dans le cas d'une disposition entraînant un calcul par tranche de terrain, l'*emprise au sol* maximale autorisée se calcule par le cumul des *emprises au sol* de chaque tranche.

*Exemple : Dans le cas d'un terrain de 1000 m<sup>2</sup> avec les dispositions suivantes :*

- **35%** de la superficie du terrain jusqu'à 400 m<sup>2</sup> de terrain.
- **30%** de la superficie du terrain de 400 m<sup>2</sup> à 800 m<sup>2</sup> de terrain.
- **20%** de la superficie du terrain au-delà de 800 m<sup>2</sup> de terrain.

*L'emprise au sol maximale autorisée (E<sub>max</sub>) résulte du calcul suivant :*

$$E_{max} = 400 \times 0.35 + 400 \times 0.3 + 200 \times 0.2$$

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
<b>E1</b>	Il n'est pas fixé de règle.	
<b>E2</b>	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>80%</b> de la superficie du terrain.	
<b>E3</b>	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>60%</b> de la superficie du terrain.	
<b>E4</b>	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>50%</b> de la superficie du terrain.	
<b>E5</b>	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est <b>calculée par cumul des tranches suivantes :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>80%</b> de la superficie du terrain jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>60%</b> de la superficie du terrain de 200 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> de terrain.</li> <li>• <b>40%</b> de la superficie du terrain au-delà de 500 m<sup>2</sup> de terrain.</li> </ul>	<b>Il n'est pas fixé de règle</b> pour l'angle ouest des rues Salvador Allende / de Fontenay Voir disposition graphique – secteur de plan de masse
<b>E6</b>	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>85%</b> de la superficie du terrain située dans une bande de 20 m de profondeur à compter de l'<i>alignement</i>.</li> <li>• <b>40%</b> de la superficie du terrain située au-delà d'une bande de 20 m de profondeur à compter de l'<i>alignement</i>.</li> </ul>	

<b>E7</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>50%</b> de la superficie du terrain située dans la bande de constructibilité matérialisée sur le plan de zonage</li> <li>• <b>10%</b> de la superficie du terrain située au-delà de la bande de constructibilité matérialisée sur le plan de zonage dès lors qu'il s'agit d'une grande ou d'une petite annexe</li> </ul> <p>En l'absence de bande de constructibilité sur le plan de zonage, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>50%</b> de la superficie du terrain.</p> <p>Tout terrain bénéficie de <b>300 m<sup>2</sup></b> minimum d'<i>emprise au sol</i> constructible.</p>	<p>Sur les terrains comportant des bâtiments dont au minimum 50% des surfaces de plancher de rez-de-chaussée sont affectées à des <i>destinations</i> de commerces et d'activités de services ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics, il est autorisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une <i>emprise au sol</i> maximum de <b>60%</b> de la superficie du terrain située dans la <i>bande de constructibilité</i> ;</li> <li>- En rez-de-chaussée uniquement, une <i>emprise au sol</i> maximum de <b>100%</b> de la superficie totale du terrain située dans la <i>bande de constructibilité</i></li> </ul> <p>L'<i>extension</i> d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) et implantée tout ou partie hors de la <i>bande de constructibilité</i> bénéficie d'une <i>emprise au sol</i> maximum de 20m<sup>2</sup> ou 20% de l'<i>emprise au sol</i> de la construction existante.</p>
<b>E8</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à l'<b>emprise au sol existante</b> à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024).</p>	
<b>E9</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> maximum des constructions est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>100%</b> de la superficie de terrain située dans la <i>bande de constructibilité</i></li> <li>- <b>10%</b> de la superficie de terrain située hors de la <i>bande de constructibilité</i> dès lors qu'il s'agit de la construction d'une annexe.</li> </ul> <p>En l'absence de bande de constructibilité sur le plan de zonage, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>50%</b> de la superficie du terrain.</p>	<p>L'<i>extension</i> d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024) et implantée tout ou partie hors de la <i>bande de constructibilité</i> bénéficie d'une <i>emprise au sol</i> maximum de 20m<sup>2</sup> ou 20% de l'<i>emprise au sol</i> de la construction existante.</p>
<b>E10</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>55%</b> de la superficie du terrain.</p>	
<b>E11</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>80%</b> de la superficie du terrain.</p>	
<b>E12</b>	<p>Dans une bande de 25 m depuis l'<i>alignement</i>, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>85 %</b> de la superficie de cette bande. Au-delà de cette bande, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>40%</b> du reste du terrain.</p>	
<b>E13</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>75%</b> de la superficie du terrain.</p>	

<b>E14</b>	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à <b>60%</b> de la superficie du terrain</p> <p>Les constructions dont au moins <b>40%</b> de la <i>surface de plancher</i> du rez-de-chaussée est à <i>destination</i> de commerce ou d'artisanat, l'<i>emprise au sol</i> des bâtiments est limitée à <b>75%</b> maximum de la superficie de l'<i>unité foncière</i>.</p>	
------------	--	--

#### 4.3.2.4.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

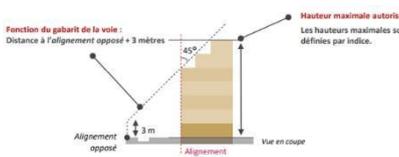
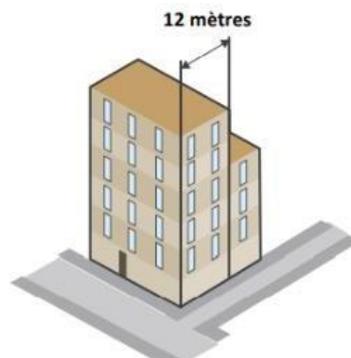
#### 4.3.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

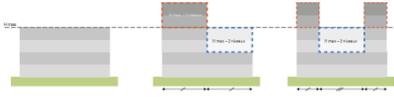
##### 4.3.2.5.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
<b>H1</b>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère</b></li> </ul>	
<b>H2</b>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>12 mètres</b> au <i>faîtage</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• R+2+combles ou <i>attique</i></li> </ul>	<p>A Antony :</p> <p>Lorsque la <i>construction</i> est réalisée en bordure d'une <i>voie</i> publique ou privée ouverte à la circulation générale, la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'<i>alignement opposé</i> ou de la limite d'<i>emprise opposée</i> des <i>voies</i> privées, actuels ou futurs.</p>
<b>H3</b>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>12 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> <li>• <b>9 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• R+2 ou R+2+combles</li> </ul>	<p>A Châtillon :</p> <p>A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de <i>toiture</i>, la <i>hauteur</i> d'une <i>construction</i> (H) doit être inférieure ou égale à la distance horizontale (L) de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'<i>alignement opposé</i> actuel ou futur (<math>H \leq L</math>).</p>

<p><b>H4</b></p>	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 mètres</b> au point le plus haut</li> <li>• <b>12 mètres</b> à l'égout du toit</li> <li>• R+3+combles ou attique</li> </ul>	<p>A Antony :</p> <p>Dans une bande de 20 m comptée à partir de l'<i>alignement</i> de la RD 920 :</p> <p>La hauteur des constructions est fixée à R + 3 + combles, avec une hauteur maximale au <i>faîtage</i> de 15 m.</p> <p>Au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'<i>alignement</i> de la RD 920 :</p> <p>La hauteur de la construction, mesurée en tout point par rapport au terrain naturel, ne peut excéder 10 m au <i>faîtage</i>.</p> <p>A Antony :</p> <p>Lorsque la construction est réalisée en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, la hauteur de la construction doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'<i>alignement opposé</i> ou de la limite d'emprise opposée des voies privées, actuels ou futurs.</p> <p>En zone U2, avec indices E11 T8 H4 A2 « Quartier RD 920 » : la disposition du paragraphe ci-dessus s'applique uniquement au-delà de la bande de 20 m comptée à partir de l'<i>alignement</i> de la RD 920.</p>
<p><b>H5</b></p>	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>17 mètres</b> à l'égout du toit ou à l'acrotère</li> <li>• R+5 ou R+5+combles</li> </ul>	<p>A Antony :</p> <p>Lorsque la construction est réalisée en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, la hauteur de la construction doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'<i>alignement opposé</i> ou de la limite d'emprise opposée des voies privées, actuels ou futurs.</p>
<p><b>H6</b></p>	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>16m faîtage</b></li> <li>• <b>12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère</b></li> <li>• <b>R+3+Combles</b></li> </ul>	
<p><b>H7</b></p>	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>20 mètres</b> à l'égout du toit ou à l'acrotère</li> <li>• R+6 ou R+6+combles</li> </ul>	
<p><b>H8</b></p>	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>21 mètres</b> au point le plus haut</li> </ul>	
<p><b>H9</b></p>	<p>La hauteur des constructions est limitée à la hauteur existante à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024).</p>	
<p><b>H10</b></p>	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 19 m</li> </ul>	

<p><b>H11</b></p>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>24 mètres</b> au point le plus haut</li> <li>• <b>21 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• <b>R+7</b></li> </ul>	<p>A Châtillon :</p> <p>A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de <i>toiture</i>, la <i>hauteur</i> d'une <i>construction</i> (H) doit être inférieure ou égale à la distance horizontale (L) de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'<i>alignement opposé</i> actuel ou futur (<math>H \leq L</math>). Au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale ELCh2, cette disposition ne s'applique pas.</p>
<p><b>H12</b></p>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>R+6</b></li> </ul> <p>La <i>hauteur</i> est limitée à la <i>hauteur</i> inscrite graphiquement si un linéaire de <i>hauteur</i> spécifique existe. De plus, dans ce cas, la règle de la proportion de la <i>hauteur</i> en fonction de la largeur de la rue ne s'applique pas.</p> <p>Au-delà d'une profondeur de 25 m depuis l'<i>alignement</i>, la <i>hauteur</i> est limitée à un gabarit correspondant à 6 mètres de moins que la <i>hauteur</i> autorisée à l'<i>alignement</i>, et limitée à R+4.</p> <p>En cas d'un différentiel de plus de 3 niveaux habitables avec une <i>construction</i> principale sur rue située sur une parcelle latérale contigüe, la <i>hauteur</i> maximale est diminuée de 2 niveaux sur une profondeur de 15 m mesurée depuis la <i>limite séparative</i> concernée.</p> <p>Dans tous les cas, les édifices ponctuels non constitutifs de <i>surface de plancher</i> (escalier, ascenseur) pourront dépasser la <i>hauteur</i> maximale dans la limite de 3m pour permettre l'aménagement d'un rooftop accessible</p>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> ne peut excéder une <i>hauteur</i> équivalente à la distance comptée horizontalement du point d'<i>alignement opposé</i>, ou de la limite qui s'y substitue, jusqu'au point le plus proche de la <i>façade</i>, augmentée de 3 mètres.</p>  <p>Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux <i>voies</i> de largeurs différentes, la <i>construction</i> pourra conserver la <i>hauteur</i> permise par la <i>voie</i> la plus large sur l'autre <i>voie</i>, sur un linéaire de <i>façade</i> de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.</p>
		 <p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> pourra dépasser la <i>hauteur</i> maximum autorisée dans la zone dans la limite de 6 mètres et de deux niveaux sur au maximum la moitié du linéaire de <i>façade</i> sur rue, si la <i>construction</i> observe en parallèle une percée visuelle se traduisant par une</p>

		<p>réduction à minima du même nombre de niveau sur un linéaire de <i>façade</i> sur rue au moins équivalent.</p> 
H13	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 m au <i>faîtage</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• R+3+C ou R+3+A</li> </ul> <p>Le niveau d'<i>attique</i> ou de combles doit être équivalent à 75% maximum de la <i>surface de plancher</i> du niveau inférieur</p>	
H14	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>16 mètres</b> au point le plus haut</li> <li>• <b>R+4</b></li> </ul>	
H15	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>20 mètres</b> au point le plus haut</li> <li>• <b>16 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• <b>R+5</b></li> </ul>	<p>Pour les <i>constructions</i> comportant au moins 50% de <i>surface de plancher</i> dédiée au logement social : la <i>hauteur de plafond</i> est portée à 23m et la <i>hauteur de façade</i> à 19m</p>
H16	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>23 mètres au point le plus haut</b></li> <li>• <b>19 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère</b></li> <li>• <b>R+6</b></li> </ul>	
H17	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère</b></li> </ul>	
H18	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère</b></li> </ul>	
H19	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une <i>hauteur</i> de 20 mètres au point le plus haut</li> <li>• En cas de <i>toiture-terrasse</i>, le dernier niveau devra être en <i>attique</i> côté <i>voies</i> ou espace public.</li> <li>• En cas de <i>toiture</i> en pente, la <i>hauteur de l'égout du toit</i> est limitée à 16 mètres.</li> </ul>	<p>Pour les <i>constructions</i> comportant au moins 50% de <i>surface de plancher</i> dédiée au logement social : la <i>hauteur</i> au point le plus haut est portée à 23 m et la <i>hauteur de l'égout du toit</i> est portée à 19 m.</p>
H20	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une <i>hauteur</i> de 23 mètres au point le plus haut</li> <li>• En cas de <i>toiture-terrasse</i>, le dernier niveau devra être en <i>attique</i> côté <i>voies</i> ou espace public.</li> <li>• En cas de <i>toiture</i> en pente, la <i>hauteur de l'égout du toit</i> est limitée à 19 mètres.</li> </ul>	

#### 4.3.2.5.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de travaux de réfection d'une *toiture* existante présentant une *hauteur* supérieure aux valeurs maximales fixées, la *hauteur* maximale de la partie de *toiture* refaite ne doit pas excéder la *hauteur* existante à la date d'application du présent règlement (11/12/2024). Une augmentation de **50 cm** de la *hauteur* à l'égout, à l'acrotère et au *faîtage* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les *constructions* à ossature bois, la *hauteur* maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de hauteur.

#### 4.3.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

##### 4.3.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux *constructions existantes* comme aux *constructions* nouvelles sauf disposition spécifique précisée dans les prescriptions particulières qui sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'alimentation énergétique des *constructions*, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux *constructions*.

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

### 4.3.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

#### 4.3.3.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- La surface du pan coupé pourra être traitée en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en *espace perméable*.
- Les règles concernant les surfaces de pleine terre sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
T1	Une part de <b>10 %</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> , <b>et 5%</b> de la superficie du terrain devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
T2	Une part de <b>16%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> . En plus de ces obligations, une part de <b>24%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i>
T3	Une part de <b>15%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> . En plus de ces obligations, une part de <b>10%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
T4	Une part de <b>15%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> . En plus de ces obligations, une part de <b>5%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i>
T5	Une part de <b>20%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>
T6	Une part de <b>40 %</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> .
T7	Une part de <b>15 %</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> .  Pour les terrains de plus de 25m de profondeur depuis l' <i>alignement</i> , une part de <b>20 %</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> , <b>et 5%</b> de la superficie

	du terrain devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
<b>T8</b>	Une part de <b>15 %</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> .
<b>T9</b>	Dans une bande de 25 m depuis l' <i>alignement</i> , une part de <b>15%</b> minimum de la superficie de cette bande doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> . Au-delà de cette bande, une part de <b>60%</b> minimum du reste du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et <b>5%</b> du reste du terrain devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> Au moins 60% des espaces vert de pleine terre doivent être d'un seul tenant.

#### 4.3.3.1.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, pour les sous-destinations suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

De plus, pour les sous-destinations citées précédemment, il ne sera pas exigé d'*espace vert de pleine terre* pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

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

En zone U2, dans le centre ancien de Sceaux, il ne sera pas exigé d'*espaces verts de pleine terre*, uniquement dans le cas suivant :

- Pour la *construction* d'une *grande annexe*, affectée uniquement au stockage des déchets ou au stationnement des vélos, relative à un immeuble existant ne disposant pas de locaux fonctionnels (déchets, vélo) adaptés, sous réserve que la *toiture* de l'annexe fasse l'objet d'un traitement sous forme de *coefficient de biotope*.

#### 4.3.3.2 – Plantations

##### 4.3.3.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

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

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

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

Si la surface d'*espace vert de pleine terre* est comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> exclus, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de moyen développement*,

✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface *d'espace vert de pleine terre* est inférieure à 50 m<sup>2</sup>, il est exigé :

✓ 1 *arbuste*

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

## 4.4 Dispositions applicables à la zone U3 (Mixtes)

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

### Disposition transversale :

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

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

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

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

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

#### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges.
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

#### Dispositions concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

##### ICPE Interdites :

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

##### ICPE Autorisées sous conditions :

Les ICPE sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les *constructions à destination d'habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les ICPE soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE existantes soumises à enregistrement, les travaux, y compris les *extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.
- Les ICPE nécessaires au Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

#### 4.4.1.2 Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières précisées sur ce document graphique s'appliquent.
- Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme) :
  - A Fontenay-aux-Roses : Il est recommandé qu'un minimum de 30% de la *surface de plancher* de chaque opération d'aménagement ou de *constructions*, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.
  - A Montrouge : pour les logements en accession, à partir de la création de trois logements, il est imposé de façon cumulative un nombre de logements répartis comme suit :
    - Un minimum de 15% de logements de type T5
    - Au moins 1 T5 dans toute opération

### 4.4.1.3 Mixité fonctionnelle

Dans le secteur identifié par une « \* », sur les terrains où il existe des bâtiments ou parties de bâtiments à usage économique (autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire et commerces et activités de services), les projets de *construction* ou de changement de *destination* doivent garantir au minimum le maintien ou le remplacement de ces surfaces initiales à usage économique, dans la limite des dispositions des autres articles du présent règlement.

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

## 4.4.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

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

#### 4.4.2.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> d'au moins 2 mètres de la limite de <i>voie</i> sauf en cas de continuité avec un bâti limitrophe	
A2	Les <i>constructions</i> doivent être implantées, soit à l' <i>alignement</i> soit en <i>recul</i> d'au moins 4 mètres de la limite de <i>voie</i> si la <i>voie</i> est supérieure à 4 mètres de large	Le long de l'avenue Aristide Briand à Bagneux, de l'extrémité nord de la commune jusqu'à la rue des Blains, les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de <b>25,70 mètres de l'axe de la voie</b> .

A3	Les <i>constructions</i> doivent être implantées entre 0 et 5 mètres de la limite de <i>voie</i>	
A4	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> d'au moins 2 mètres de la limite de <i>voie</i> .	
A5	Les <i>constructions</i> doivent être implantées, soit à l' <i>alignement</i> , soit en <i>recul</i> d'au moins 1 mètre de la limite de <i>voie</i> .	<p>A Malakoff, les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> d'au moins :</p> <p>Passage d'Arcole : 5 mètres côté impair</p> <p>Villa Bourgeois : 3 mètres côté pair et impair</p> <p>Rue Louis Blanc : 6 mètres côté pair (entre la rue Salvador Allende et l'avenue Pierre Larousse)</p> <p>Rue Ampère : 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Impasse Carnot : 6 mètres côté pair</p> <p>Ville des Iris : 3 mètres côté pair, 1 mètre côté impair</p> <p>Rue Jules Dalou : 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Rue Jules Guesde : 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Villa Labrousse : 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Rue Lucien et Edouard Gerber : 5 mètres côté pair et impair</p> <p>Impasse Marceau : 4 mètres côté impair</p> <p>Allée Marguerite : 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Villa Marie Antoinette : 2 mètres côté impair</p> <p>Allée Marie Louise : 2 mètres côté impair</p> <p>Villa Marotte : 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Rue Pasteur : 7 mètres côté pair</p> <p>Villa Paulette : 2 mètres côté pair et impair</p> <p>Villa Sabot : 3 mètres côté pair et impair</p> <p>Allée Tissot : 3 mètres côté pair</p> <p>Boulevard Camélinat : 2 mètres côté impair entre l'avenue Arblade et Paul Bert et pair entre les rues Guy Moquet et villa d'Arcueil</p> <p>Rue Paul Bert : 2 mètres côté pair</p> <p>Rue Paul Vaillant Couturier : 2 mètres côté pair entre l'Avenue Arblade et la rue Paul Bert et entre la rue Alexis Martin et l'avenue Pierre Brossolette ; 2 m côté impair entre la rue Avaulée et la rue Alexis Martin</p> <p>A Malakoff : des <i>retraits</i> partiels peuvent être autorisés lorsque le linéaire de <i>façade</i> est supérieur à 15 mètres</p>

		<p>Les <i>constructions</i> sur rue doivent s'implanter à l'<i>alignement</i> existant ou projeté des <i>voies</i> suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Avenue Augustin Dumont entre le boulevard Gabriel Péri et la rue Guy Moquet</li> <li>- Rue Beranger</li> <li>- Boulevard Gabriel Péri</li> <li>- Place du onze novembre</li> <li>- Avenue Pierre Brossolette</li> <li>- Avenue Pierre Larousse (sauf côté pair entre les rues Louis Blanc et Danicourt)</li> <li>- Rue Victor Hugo</li> </ul> <p>A Malakoff, lorsque l'<i>alignement</i> correspond à la limite avec un jardin ou parc public, les <i>constructions</i> doivent être implantées à l'<i>alignement</i> ou en <i>recul</i> de 3 mètres minimum de l'<i>alignement</i> actuel ou futur concerné. Pour les autres emprises publiques, il sera fait application des règles relatives aux voies.</p>
<b>A6</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> d'au moins 4 mètres de la limite de <i>voie</i> .	Par dérogation, les <i>constructions</i> et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express peuvent s'implanter en <i>limite séparative</i> ou en <i>retrait</i> minimum d'un mètre.
<b>A7</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> d'au moins 5 mètres de la limite de <i>voie</i> .	
<b>A8</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées, soit à l' <i>alignement</i> soit en <i>recul</i> d'au moins 3 mètres de la limite de <i>voie</i> .	
<b>A9</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l' <i>alignement</i> ou <i>recul</i> ponctuel de 3m pour animer les façades	
<b>A10</b>	Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter soit à l' <i>alignement</i> ou soit en <i>recul</i> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> .	
<b>A11</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en <i>recul</i> d'au moins 2,5 mètres de la limite de <i>voie</i> .	
<b>A12</b>	Les <i>constructions</i> peuvent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en <i>recul</i> avec un minimum de 5 mètres.	
<b>A13</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> d'au moins 2 mètres de la limite de <i>voie</i> et dans une bande d'une profondeur maximum de 18 mètres à compter de l' <i>alignement</i> .	
<b>A14</b>	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> d'au moins 3 mètres de la limite de <i>voie</i> .	

#### 4.4.2.1.2 - LES SAILLIES

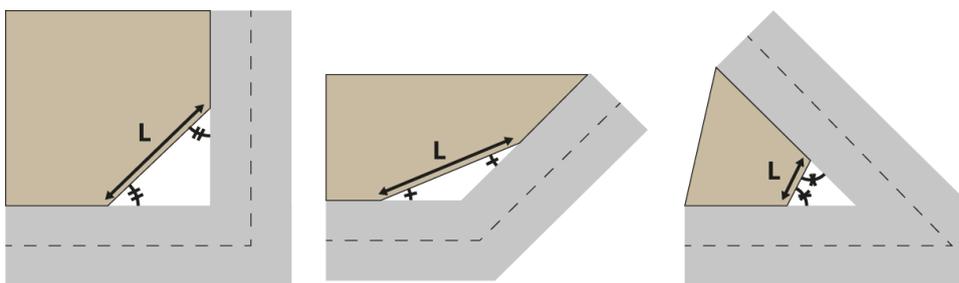
- Les *saillies* sur les *voies* et *emprises publiques* doivent respecter le règlement du gestionnaire du

domaine public concerné ou, en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.

- Les *saillies* dans la marge de *recul* doivent être édifiées à une *hauteur* minimale de 2,5 mètres par rapport à la *voie* et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètres mesurée à partir du nu du plan de *façade* sauf indications contraires dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

#### 4.4.2.1.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Aucune *construction* n'est autorisée dans la marge de *recul*, excepté :
  - Les *constructions* ne générant pas d'*emprise au sol*.
  - Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
  - Pour la *construction* d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération, **sauf en secteur U3g**.
  - Pour les *constructions existantes*, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'un gabarit équivalent à une *grande annexe*, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
- En **secteur U3g**, les *constructions* en sous-sol sont interdites dans la marge de *recul*.
- En cas d'implantation en *recul*, la superficie de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- Terrains traversants et terrains d'angles : la règle des implantations par rapport aux *voies* publiques ou privées et aux *emprises publiques* s'appliquera sur chaque *alignement*.
- Pans coupés : les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* devront observer un *pan coupé*. Cette disposition ne s'applique pas pour les *surélévations* de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



- Les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* doivent observer un *recul* sur un segment de droite (L) de **3 mètres** de longueur formant **des angles égaux** avec chacun des *alignements*.
- **A Sceaux, Malakoff, Châtillon et Clamart**, les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* doivent observer un *recul* sur un segment de droite (L) de **5 mètres** de longueur formant **des angles égaux** avec chacun des *alignements*.
- **A Antony, le long de la RD 920**, les *constructions* doivent observer un *recul* d'au moins **7 mètres**

à partir de l'intersection des deux *alignements* bordant le terrain.

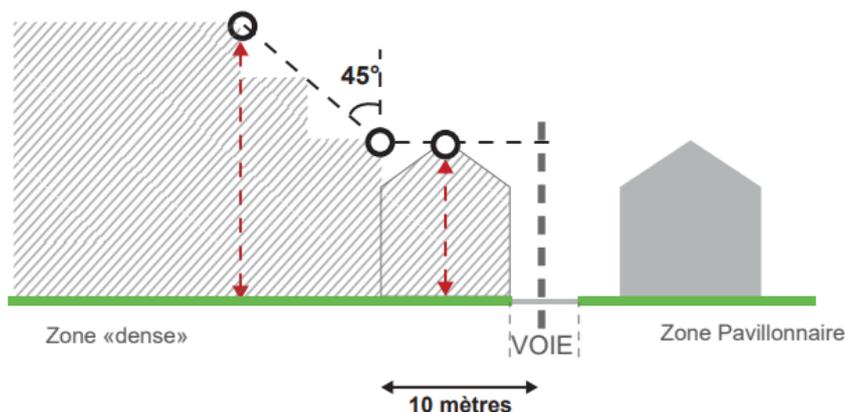
- **Coulée verte** : pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien (Ncv), les *constructions*, y compris les *surélévations* et les *extensions*, devront être implantées en *recul* de 5 mètres minimum.

A l'exception de la zone U3g, cette disposition ne s'applique pas aux sous-*destinations* suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilées
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
  - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacle
  - Equipements sportifs
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
  - Sauf en zone U3g, afin de permettre d'harmoniser les *façades*, dans le cas où une *construction* voisine existante sur l'*unité foncière* ou mitoyenne de la *construction* projetée est implantée en *recul* de l'*alignement*, des implantations peuvent être autorisées, en tout ou partie, à l'identique de celle de la *construction* voisine.
  - Les sous-*destinations* suivantes peuvent s'implanter à l'*alignement* ou en respectant un *recul* minimum d'1 mètre :
    - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
    - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
    - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
    - Salles d'art et de spectacles
    - Équipements sportifs
  - Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
  - Pour la ville de Clamart :

Pour les terrains dont la limite constituant l'*alignement* ou la *voie* jouxtant cet *alignement* constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles cumulatives suivantes :

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



- Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :
  - Pour les terrains dont la limite constituant l'*alignement* ou la *voie* jouxtant cet *alignement* constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles suivantes :
    - Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à l'*égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
    - Dans cette bande de transition de hauteurs, la *construction* pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une *construction existante* en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les *héberges* voisines.

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

##### 4.4.2.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*. Par ailleurs, excepté à Montrouge, les *jours de souffrance* sont admis en *limites séparatives*.

##### 4.4.2.2.2 – EN U3A

**Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :**

- Dans une bande de 30 m à partir de l'*alignement*, les *constructions* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* ou en *retrait*.
- Au-delà de la bande de 30 m à partir de l'*alignement*, les *constructions* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* pour masquer le pignon de l'immeuble contigu ou en *retrait*.

**En cas d'implantation en *retrait* :**

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 8 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies* la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

#### Implantations par rapport aux *limites séparatives de fond de terrain* :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites de fond de terrain*.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 8 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

#### 4.4.2.2.3 - EN U3B

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :

- Les *constructions* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* ou en *retrait*.

##### En cas d'implantation en *retrait* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives de fond de terrain* :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites de fond de terrain*.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

#### 4.4.2.2.4 - EN U3C

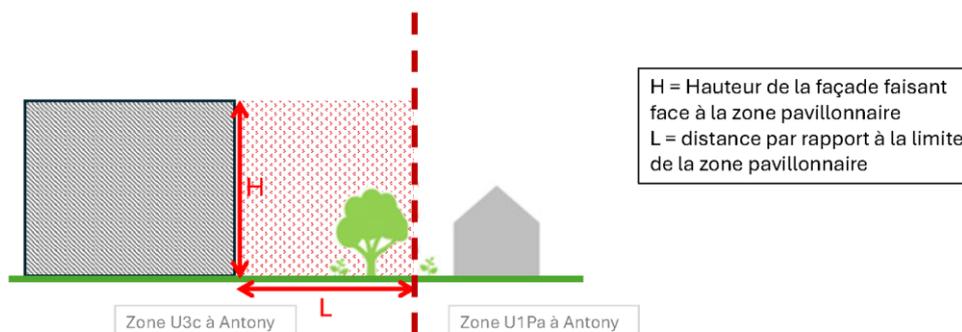
##### Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* et de fond de terrain :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives latérales* et de fond de terrain.

##### En cas d'implantation en *retrait* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 8 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 1,9 mètres.

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



#### 4.4.2.2.5 - EN U3D

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :

- Les *constructions* doivent être implantées au minimum sur l'une des *limites séparatives*.

##### En cas d'implantation en *retrait* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

##### Implantations par rapport aux *limites séparatives de fond de terrain* :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites de fond de terrain*.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

#### 4.4.2.2.6 - EN U3E

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

- Les *constructions* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* ou en *retrait*.

##### En cas d'implantation en *retrait*, la distance de *retrait* « L » doit être au moins égale à :

- La *hauteur de façade*, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, avec un minimum de 8 mètres.
- La *hauteur de façade* divisée par 2, lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, avec un minimum de 3 mètres.

#### 4.4.2.2.7 - EN U3F

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

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.

**La distance de retrait « L » doit être au moins égale à :**

- La *hauteur* de *façade* lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, avec un minimum de 6 mètres .
- La *hauteur* de *façade* divisée par 2, lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, avec un minimum de 3 mètres.

#### 4.4.2.2.8 – EN U3G

**Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :**

Les *constructions* doivent être implantées au minimum sur l'une des *limites séparatives* dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'*alignement* ou du *recul* imposé sur une *hauteur* minimale de 9 mètres.

Le long de l'avenue Pierre Brossolette, de l'avenue Pierre Larousse, du boulevard Gabriel Péri et de la rue Guy Moquet, entre l'avenue Maurice Thorez et l'avenue Augustin Dumont, l'implantation sur les deux limites est obligatoire dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'*alignement* et sur une *hauteur* minimale de 9 mètres Avenue Augustin Dumont

Lorsqu'un bâtiment est implanté sur les *limites séparatives*, les *façades* perpendiculaires à ces limites peuvent comporter, en *retrait* des limites et sans condition de distance, des *balcons*, avancées partielles et jeux de *façade* dont la profondeur n'excède pas 2 mètres.

En cas d'implantation sur les limites séparatives, les *constructions* peuvent s'en écarter au-delà de la dite *hauteur* selon la règle suivante : distance au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la partie en *retrait* et le point le plus haut de la partie sur limites.

En cas d'implantation en *retrait* d'une *limite séparative*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* à la limite devra être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de ce point par rapport au *terrain naturel*.

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

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

L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'*alignement* ou du *recul* imposé à l'exception des *petites annexes* et des *constructions* s'adossant à une autre *construction* sur le terrain voisin de dimension égale ou supérieure.

Lorsqu'une *façade* ou une partie de *façade* est édifée en *retrait* d'une *limite séparative* de fond de parcelle, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la *limite séparative* devra être au moins égale aux 2/3 de la *hauteur* de ce point par rapport au *terrain naturel* avec un *retrait* minimum de 4 mètres.

#### 4.4.2.2.9 – EN U3H

**Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :**

- Les *constructions* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* ou en *retrait*.

**En cas d'implantation en *retrait*, la distance de retrait « L » doit être au moins égale à :**

- La *hauteur* de *façade* divisée par 2, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, avec un minimum de 6m.
- La *hauteur* de *façade* divisée par 2, lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, avec un minimum de 3m.

#### Implantations par rapports aux *limites séparatives* de fond de terrain :

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

Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance de *retrait* doit être au moins égale à la *hauteur* de *façade* divisée par 2 avec un minimum de 8m.

Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance de *retrait* doit être au moins égale à la *hauteur* de *façade* divisée par 2 avec un minimum de 3 mètres.

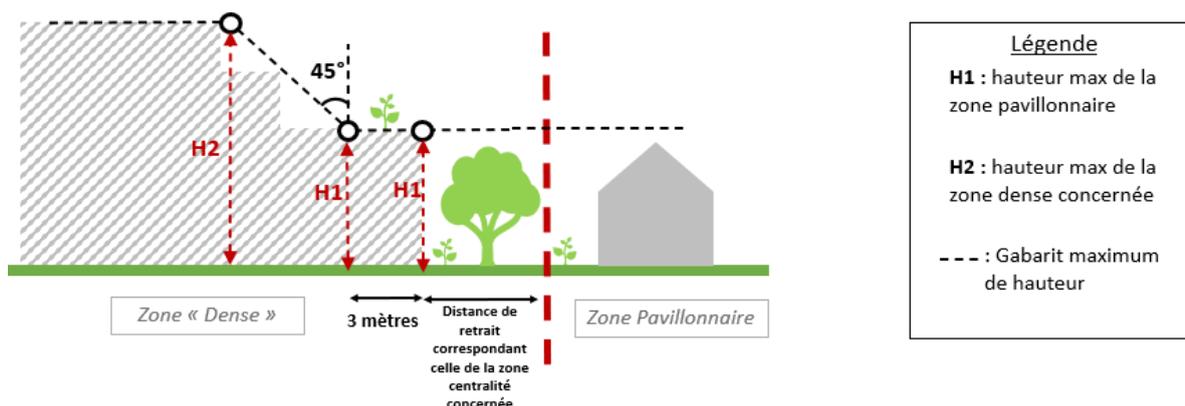
#### 4.4.2.2.10 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- Les *piscines* s'implantent en *retrait* des *limites séparatives* (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 4 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Sauf en zone U3g, Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous *destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Equipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
- Les *constructions* et installations nécessaires au Réseau de Transport Public du Grand Paris Express peuvent s'implanter en *limites séparatives*, ou en *retrait* minimum d'un mètre.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les *constructions existantes* à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Pour les terrains dont la *limite séparative* (latérale et ou de fond de terrain) constitue une limite de zone avec la zone U1 ou la zone U1p, les *constructions* devront respecter les règles cumulatives suivantes :

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

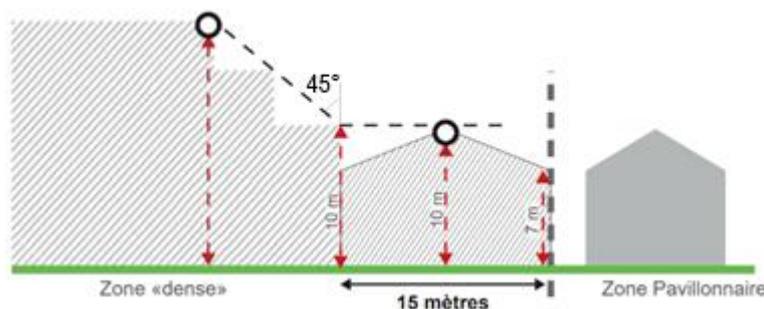
Les *constructions* doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la *limite séparative* et perpendiculairement à cette dernière :

- D'un *retrait* végétalisé d'une distance au moins égale aux règles de *retrait* exigées dans la zone pour les *limites séparatives latérales*, compté à partir de la *limite séparative* constituant une limite de zone avec une zone U1 ou U1p.
- Puis *hauteur* H1 ne dépassant pas la *hauteur* maximum autorisée dans la zone U1 ou U1p limitrophe dans une bande de 3 mètres comptée à partir du *retrait* de la *limite séparative* constituant une limite de zone avec une zone U1 ou U1p.
- Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la *hauteur* maximum H2 autorisée dans la zone.



- Pour la ville de Clamart :

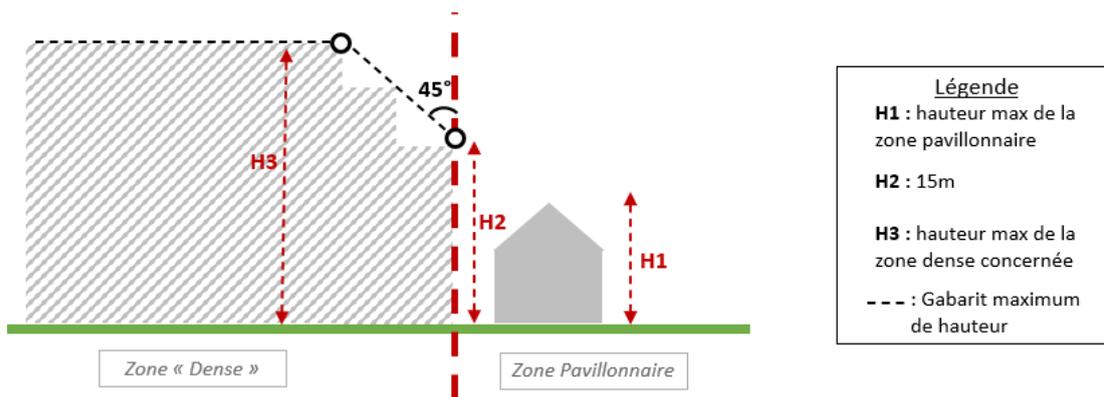
Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone U1, la *hauteur* ne doit pas excéder 7 mètres à l'*égout du toit* et 10 mètres au *faîtage*, dans une bande de 15 mètres par rapport aux *limites séparatives latérales* ou de fond de la parcelle concernées par le projet. Puis d'une oblique de pente inférieure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



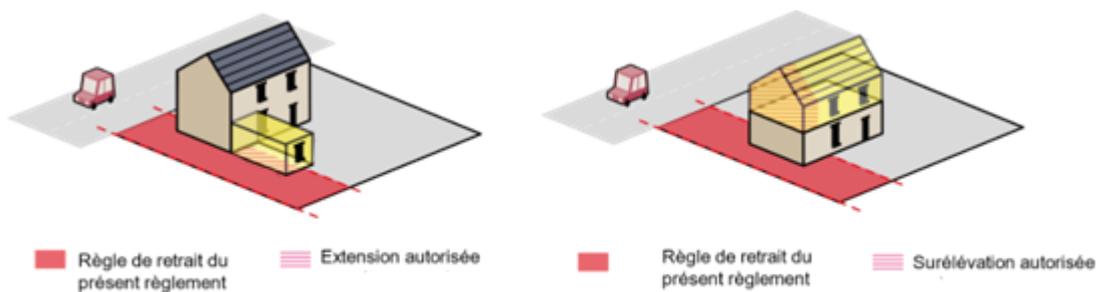
- Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :
  - Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à l'*égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
  - Dans cette bande de transition de hauteurs, la *construction* pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une *construction existante* en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les *héberges* voisines.
- Pour la ville de Montrouge :
 

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

  - Sur la *limite séparative* avec la zone U1, d'une hauteur maximum H2 de 15 mètres.
  - Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H3 autorisée dans la zone.



- A Châtenay-Malabry, Bourg-la-Reine, Montrouge et à Sceaux, une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *surélévations* et les *extensions* de *constructions existantes* non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, ces *surélévations* et *extensions* doivent s'implanter avec un *retrait* par rapport aux *limites séparatives latérales* au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024). Les *façades* ou parties de *façades* ne respectant pas les distances aux limites séparatives demandées par le règlement ne pourront pas comporter de baie.



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

##### 4.4.2.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

#### 4.4.2.3.2 - AU SEIN DES SECTEURS U3A HORS CLAMART

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

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

- A Montrouge, lorsque plusieurs *constructions* non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, la distance de *retrait* doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :
  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs **baies** :
    - Si H est inférieure ou égale à 12 mètres : **L = H avec un minimum de 6 mètres**,
    - Si H est supérieur à 12 mètres : **L = 12 mètres minimum**,
  - Lorsque les *façades* ou partie de *façade* ne comportent **pas de baies** :
    - **L = H/2 avec un minimum de 3 mètres**.
- A Sceaux, lorsque plusieurs *constructions* non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, la distance de *retrait* doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :
  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs **baies** :
    - Si H est inférieure ou égale à 10 mètres : **L = H avec un minimum de 6 mètres**,
    - Si H est supérieur à 10 mètres : **L = 10 mètres minimum**,
  - Lorsque les *façades* ou partie de *façade* ne comportent **pas de baies** :
    - **L = H/2 avec un minimum de 3 mètres**.
- Sur les autres communes, lorsque plusieurs *constructions* non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, la distance de *retrait* doit être au moins égale à L, avec H la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute en vis-à-vis :
  - Lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs **baies** : **L = H avec un minimum de 6 mètres**,
  - Lorsque les *façades* ou partie de *façade* ne comportent **pas de baies** : **L = H/2 avec un minimum de 3 mètres**.

#### 4.4.2.3.4 – EN U3G

Lorsque plusieurs *constructions* non contiguës sont implantées sur une même unité foncière, la distance de *retrait* doit être au moins égale aux 2/3 de la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute comptée horizontalement, avec une distance minimale de 4 mètres.

Les grandes et *petites annexes* devront s'écarter des *constructions* de 2,50 mètres au minimum.

En cas de *construction* à ossature bois, les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau.

Les brises soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects.

Travaux d'isolation thermique et acoustique des *constructions existantes* :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la *hauteur* des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors *acrotères*.

#### 4.4.2.3.5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle de *retrait*
  - Entre une petite annexe et une *grande annexe* ;
  - Entre deux *petites annexes*.
- La distance de *retrait* est fixée à 1 mètre minimum
  - Entre deux *grandes annexes* ;
  - Entre une annexe et une *construction*, sauf en U3g où il convient de se référer à l'article 4.4.2.3.4.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi (11/12/2024), une implantation avec un *retrait* moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Sauf en zone U3g, il n'est pas fixé de règle de *retrait* lorsque l'une des deux *constructions* appartient à l'une des sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

## 4.4.2.4 - Emprise au sol des constructions

### 4.4.2.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.	
E2	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain	
E3	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain.	
E4	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 65 % de la superficie du terrain.	
E5	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 40% de la superficie du terrain.	
E6	L' <i>emprise au sol</i> des constructions principales ne peut excéder 33% de la superficie du terrain + 10% pour les constructions annexes	
E7	L' <i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 55% de la superficie du terrain.	
E8	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 60% de la superficie du terrain</p> <p>Immeubles mixtes : dans le cas de constructions dont le rdc est majoritairement à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics, l'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain. Dans ce cas, l'emprise maximale des niveaux supérieurs ne peut excéder celle autorisée pour la destination réalisée dans les étages.</p>	<p>A Malakoff :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Avenues Pierre Brossolette, Pierre Larousse et boulevard Gabriel Péri : dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'<i>alignement</i> l'<i>emprise au sol</i> des constructions est non réglementée.</li> <li>Au-delà de cette bande de 20 mètres, les dispositions générales s'appliquent.</li> <li>Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect des dispositions générales pour la nouvelle destination.</li> </ul>
E9	<p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 70% de la superficie du terrain.</p> <p>L'<i>emprise au sol</i> des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain pour la destination habitation</p>	

<b>E10</b>	L'emprise des <i>constructions</i> est limitée à 75% de la superficie du terrain sauf prescriptions graphiques particulières.	
<b>E11</b>	L'emprise des <i>constructions</i> est limitée à 50% de la superficie du terrain  Immeubles mixtes : dans le cas de <i>constructions</i> dont le rdc est majoritairement à <i>destination</i> d'artisanat et commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics , l' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à 70% de la superficie du terrain. Dans ce cas, l'emprise maximale des niveaux supérieurs ne peut excéder celle autorisée pour la <i>destination</i> réalisée dans les étages	
<b>E12</b>	L'emprise des <i>constructions</i> est limitée à 50% de la superficie du terrain.	
<b>E13</b>	L'emprise des <i>constructions</i> est limitée à 50% de la superficie du terrain  Immeubles mixtes : dans le cas où le RDC est destiné à 80% à de l'Artisanat et du commerce de détail l'emprise des <i>constructions</i> est limitée à 70% de la superficie du terrain. Dans ce cas, l'emprise maximale des niveaux supérieurs ne peut excéder celle autorisée pour la <i>destination</i> réalisée dans les étages	A Malakoff :  Avenues Pierre Brosolette, et boulevard Gabriel Péri : dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l' <i>alignement</i> l' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est non règlementée.  Au-delà de cette bande de 20 mètres, les dispositions générales s'appliquent.
<b>E14</b>	Dans une bande de 25 m depuis l' <i>alignement</i> , l' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à 80 % de la superficie de cette bande. Au-delà de cette bande, l' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à 30% de la superficie du reste du terrain.	

#### 4.4.2.4.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Sauf en zone U3g, il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour les sous *destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

En U3g, tout changement de *destination* d'une *construction* est soumis au respect du coefficient d'*emprise au sol* maximal de la nouvelle *destination*.

En U3g, pour les *constructions existantes* à *destination* d'habitation, dont l'*emprise au sol* est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'*emprise au sol* existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos).

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

#### 4.4.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

#### 4.4.2.5.1 - DISPOSITIONS GENERALES

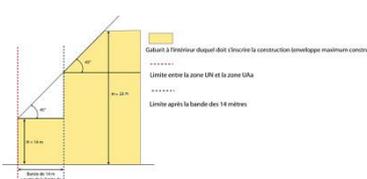
- Pour les locaux situés en rez-de-chaussée à *destination* d'artisanat et de commerce de détail, la *hauteur* minimum de dalle à dalle du rez-de-chaussée sera de 3,8 mètres. Dans ce cas, une *sur-hauteur* de 1 mètre maximum de la *construction* concernée, est autorisée par rapport aux règles édictées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

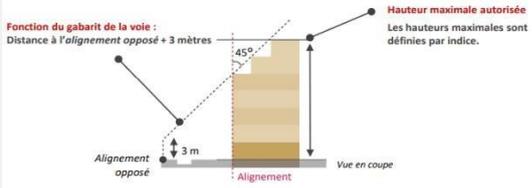
Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
H1	Les <i>hauteurs</i> sont indiquées sur les plans masse	Lorsque la <i>construction</i> est réalisée en bordure d'une <i>voie</i> publique ou privée ouverte à la circulation générale, la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l' <i>alignement opposé</i> ou de la limite d'emprise opposée des <i>voies</i> privées, actuels ou futurs.
H2	La <i>hauteur</i> ne pourra dépasser : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 15 m à l'<i>égout du toit</i> ou au niveau de la dalle du plancher (toit terrasse)</li> <li>• 19m au <i>faîtage</i></li> </ul> <p>⇒ R+4+C</p>	
H3	La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 21 mètres au <i>faîtage</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à 25m de <i>hauteur</i> à l'<i>égout</i> et au <i>faîtage</i> dans une bande de 20m à partir de l'<i>alignement</i> le long de l'avenue Pierre Brossolette à Malakoff et le long de l'avenue Aristide Briand (Bagneux)</p> <p>A Malakoff :</p> <p>Le long des <i>voies</i> suivantes, la <i>hauteur</i> doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de : 5 mètres pour l'avenue Pierre Brossolette, 3 mètres pour le boulevard Gabriel Péri et l'avenue Augustin Dumont</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux <i>voies</i>, la <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> édifiées le long de la <i>voie</i> la moins large, si elle est supérieure à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la <i>voie</i> la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'<i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> la plus large.</p> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencés aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les <i>hauteurs</i> et gabarits fixés en annexe du règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u><i>Hauteur relative compte tenu des voies</i></u></li> </ul>

		<p><u>adjacentes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté.</li> <li>• Le long des <i>voies</i> où un reculement est imposé la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</li> <li>• Pour les terrains bordant une <i>voie</i> et faisant face à une <i>emprise publique</i>, la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'<i>emprise publique</i>.</li> </ul>
H4	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <p style="text-align: center;"><b>17 mètres</b></p> <p style="text-align: center;"><b>R+3+C</b></p>	
H5	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>12 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou au niveau dalle de plancher</li> <li>○ <b>16 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> </ul> <p>R+3+C</p>	Il n'est pas fixé de règle pour les locaux techniques en lien avec le service de distribution de l'eau potable.
H6	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <b>9 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou au niveau dalle de plancher</li> <li>○ <b>13 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> </ul> <p>=&gt; R+2+C</p>	
H7	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	
H8	<p>Les <i>constructions</i> ne peuvent excéder une <i>hauteur</i> de 15 m, avec obligation d'<i>attique</i> au dernier niveau, dont l'<i>emprise</i> ne peut excéder 75% du niveau inférieur</p>	

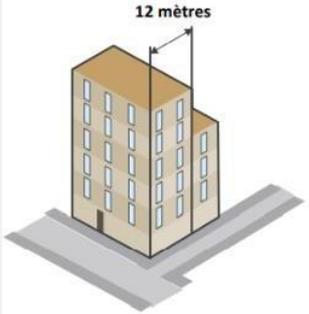
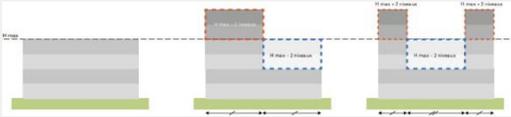
<p><b>H9</b></p>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>18 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> <li>• <b>14 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	
<p><b>H10</b></p>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>18 mètres</b> au <i>faîtage</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	
<p><b>H11</b></p>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>12 mètres</b> à l'<i>égout</i> et au <i>faîtage</i></li> </ul>	<p>Le long des <i>voies</i> suivantes, la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de 3 mètres pour l'avenue Augustin Dumont</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux <i>voies</i>, la <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> édifiées le long de la <i>voie</i> la moins large, si elle est supérieure à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la <i>voie</i> la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'<i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> la plus large.</p> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencés aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les <i>hauteurs</i> et gabarits fixés en annexe du règlement.</p> <p><i>Hauteur</i> relative compte tenu des <i>voies</i> adjacentes :</p> <p>La <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté.</p> <p>Le long des <i>voies</i> où un <i>reculement</i> est imposé la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p> <p>Pour les terrains bordant une <i>voie</i> et faisant face à une <i>emprise publique</i>, la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'<i>emprise publique</i>.</p>
<p><b>H12</b></p>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>13 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> <li>• <b>9 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	

<p><b>H13</b></p>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> <li>• <b>R+4 + attique ou comble</b></li> </ul>	<p>A Antony :</p> <p>Lorsque la <i>construction</i> est réalisée en bordure d'une <i>voie</i> publique ou privée ouverte à la circulation générale, la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'<i>alignement opposé</i> ou de la limite d'emprise opposée des <i>voies</i> privées, actuels ou futurs.</p>
<p><b>H14</b></p>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 mètres</b> au point le plus haut</li> <li>• <b>12 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• R+4</li> </ul>	<p>A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de <i>toiture</i>, la <i>hauteur</i> d'une <i>construction</i> doit être inférieure ou égale à la distance horizontale de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'<i>alignement opposé</i> actuel ou futur (<math>H \leq L</math>). Au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale ELCh2, cette disposition ne s'applique pas.</p>
<p><b>H15</b></p>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>13 mètres</b> au <i>faîtage</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	
<p><b>H16</b></p>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans une bande de 20 m par rapport à l'<i>alignement</i> sur l'avenue de la Division Leclerc à Chatenay-Malabry, <b>16 mètres</b> au <i>faîtage</i> sans locaux commerciaux et 17m pour RDC locaux commerciaux</li> <li>• <b>13 mètres</b> au <i>faîtage</i> au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de l'<i>alignement</i></li> </ul>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> au droit des <i>façades</i> est déterminée par une verticale de 13 m par rapport au niveau du trottoir, augmentée le cas échéant d'un dernier niveau devant s'inscrire à l'intérieur d'un volume déterminé par une pente de 70°, partant du sommet de la <i>façade</i> jusqu'au plafond de la zone.</p> <p>La <i>hauteur des constructions</i> au droit des <i>façades</i> est déterminée par une verticale de 10 m par rapport au niveau du <i>terrain naturel</i>, augmentée le cas échéant d'un dernier niveau devant s'inscrire à l'intérieur d'un volume déterminé par une pente de 70°, partant du sommet de la <i>façade</i> jusqu'au plafond de la zone.</p>
<p><b>H17</b></p>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à <b>15 mètres</b>.</p>	
<p><b>H18</b></p>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à <b>18 mètres</b>.</p> <p>Pour permettre des gestes architecturaux, des émergences pourront, ponctuellement, avoir une <i>hauteur</i> allant jusqu'à 21 m représentant 45% maximum de l'<i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i>.</p>	<p>A Antony :</p> <p>Lorsque la <i>construction</i> est réalisée en bordure d'une <i>voie</i> publique ou privée ouverte à la circulation générale, la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'<i>alignement opposé</i> ou de la limite d'emprise opposée des <i>voies</i> privées, actuels ou futurs.</p>
<p><b>H19</b></p>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11m à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>- 13m au <i>faîtage</i></li> </ul>	

<p><b>H20</b></p>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>36 mètres</b> au point le plus haut (<i>attique</i> compris)</li> <li>• <b>32 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i></li> </ul> <p>Toutefois, au-dessus de cette <i>hauteur</i>, un <i>attique</i> d'une hauteur de <b>4 mètres</b> maximum en retrait d'au moins 3 mètres par rapport au nu de la <i>façade</i> est autorisé.</p>	
<p><b>H21</b></p>	<p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>30 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> </ul>	
<p><b>H22</b></p>	<p><b>Dans une bande de 14 mètres à partir de la limite de zone U3b :</b></p> <p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>14 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i></li> </ul> <p><b>Au-delà de la bande de 14 mètres à partir de la limite de zone U3b :</b></p> <p>La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>33 mètres</b> au point le plus haut</li> </ul> <p>La <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> doit s'inscrire dans le gabarit déterminé par un pan incliné à 45° à partir de l'<i>égout du toit</i> de la <i>construction</i> présentant une <i>hauteur</i> maximale de 14 mètres (conformément au schéma ci- dessous).</p>	

<b>H23</b>	La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à : - 15m à l' <i>égout du toit</i> - 18m au <i>faîtage</i> ou à l' <i>acrotère</i>	
<b>H24</b>	Les constructions doivent s'inscrire entièrement, hors édicules techniques, en dessous de la cote NGF 182.	
<b>H25</b>	La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à : R+5  La <i>hauteur</i> est limitée à la <i>hauteur</i> inscrite graphiquement si un linéaire de <i>hauteur</i> spécifique existe. De plus, dans ce cas, la règle de la proportion de la <i>hauteur</i> en fonction de la largeur de la rue ne s'applique pas.  Au-delà d'une profondeur de 25 m depuis l' <i>alignement</i> , la <i>hauteur</i> est limitée à un gabarit correspondant à 6 mètres de moins que la <i>hauteur</i> autorisée à l' <i>alignement</i> , et limitée à R+3.  En cas d'un différentiel de plus de 3 niveaux habitables avec une construction principale sur rue située sur une parcelle latérale contigüe, la <i>hauteur</i> maximale est diminuée de 1 niveau sur une profondeur de 15 m mesurée depuis la <i>limite séparative</i> concernée.  Dans tous les cas, édicules ponctuels non constitutifs de <i>surface de plancher</i> (escalier, ascenseur) pourront dépasser la <i>hauteur</i> maximale dans la limite de 3m pour permettre l'aménagement d'un rooftop accessible .	La <i>hauteur</i> des constructions ne peut excéder une <i>hauteur</i> équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d' <i>alignement opposé</i> , ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la <i>façade</i> , augmentée de 3 mètres.   <p>Fonction du gabarit de la voie : Distance à l'<i>alignement opposé</i> + 3 mètres</p> <p>Hauteur maximale autorisée Les hauteurs maximales sont définies par indice.</p> <p>Alignement opposé    3 m    45°    Alignement    Vue en coupe</p> <p>Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux voies de largeurs différentes, la construction pourra conserver la <i>hauteur</i> permise par la voie la plus large sur l'autre voies, sur un linéaire de <i>façade</i> de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.</p> <p>A Antony :</p> <p>Lorsque la construction est réalisée en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, la <i>hauteur</i> de la construction doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'<i>alignement opposé</i> ou de la limite d'emprise opposée des voies privées, actuels ou futurs.</p>



		 <p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> pourra dépasser la <i>hauteur</i> maximum autorisée dans la zone dans la limite de 6 mètres et de deux niveaux sur au maximum la moitié du linéaire de <i>façade</i> sur rue, si la <i>construction</i> observe en parallèle une percée visuelle se traduisant par une réduction à minima du même nombre de niveau sur un linéaire de <i>façade</i> sur rue au moins équivalent.</p> 
<p><b>H26</b></p>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 mètres</b> à l'<i>égout du toit</i></li> <li>• <b>18 mètres</b> au point le plus haut <b>R+4+Attique</b> en retrait de 3 mètres minimum de la <i>façade</i> sur rue.</li> </ul>	
<p><b>H27</b></p>	<p><b>La hauteur des constructions est limitée à :</b></p> <p><b>-12m à l'égout du toit et</b></p> <p><b>-16m faîtage et à l'acrotère</b></p>	
<p><b>H28</b></p>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à :</p> <p>- 13m à l'<i>égout du toit</i></p> <p>- 16m au <i>faîtage</i> ou à l'<i>acrotère</i></p>	<p>Le long de l'avenue de la Résistance dans une bande de 18m comptée à partir de l'<i>alignement</i> la <i>hauteur</i> totale de la <i>construction</i> pourra être majorée de 2m</p>

<p><b>H29</b></p>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>17 mètres</b> à l'égout et au <i>faîtage</i></li> </ul> <p>Le long des <i>voies</i> suivantes, la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de 5 mètres avenue Pierre Brossolette à Malakoff, de 3 mètres avenue Augustin Dumont, Pierre Larousse, boulevard Gabriel Péri, les rues Paul Bert et Béranger</p>	<p>La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à <b>25 mètres</b> à l'égout du toit et au <i>faîtage</i> dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'<i>alignement</i> actuel ou projeté pour les terrains bordant l'avenue Pierre Brossolette à Malakoff</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux <i>voies</i>, la <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> édifiées le long de la <i>voie</i> la moins large, si elle est supérieure à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la <i>voie</i> la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'<i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> la plus large.</p> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencés aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les <i>hauteurs</i> et gabarits fixés en annexe du règlement.</p> <p><i>Hauteur</i> relative compte tenu des <i>voies</i> adjacentes :</p> <p>La <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté.</p> <p>Le long des <i>voies</i> où un reculement est imposé la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p> <p>Pour les terrains bordant une <i>voies</i> et faisant face à une <i>emprise publique</i>, la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'<i>emprise publique</i>.</p>
-------------------	--	---

#### 4.4.2.5.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de travaux de réfection d'une *toiture* existante présentant une *hauteur* supérieure aux valeurs maximales fixées, la *hauteur* maximale de la partie de *toiture* refaite ne doit pas excéder la *hauteur* existante à la date d'application du présent règlement (11/12/2024). Une augmentation de **50 cm** de la *hauteur* à l'égout et au *faîtage* de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les *constructions* à ossature bois, la *hauteur* maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- En U3g, les sous-sols ne pourront pas être à *destination* d'habitat ou de bureau, et la constitution de cours anglaises par excavation du sol est interdite.
- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de *hauteur*.

#### 4.4.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel:** En application de l'article R 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux *constructions existantes* comme aux *constructions nouvelles*.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des *constructions*, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux *constructions*.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

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

#### 4.4.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

##### 4.4.3.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- La surface du pan coupé doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en *espaces perméables* conformément aux orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Environnement.
- Les règles concernant les surfaces de pleine terre sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales
T1	Une part de 20 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
T2	Une part de 37,5 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> .
T3	Une part de 35 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> .
T4	Une part de 40% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> .
T5	Une part de 30% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> .
T6	Une part de 30 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> . De plus, 5% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i>

<b>T7</b>	<p>Une part de 25 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i>.</p> <p>De plus, 25% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i></p>
<b>T8</b>	<p>Une part de 25% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i></p> <p>De plus, 75% des espaces non bâtis seront traitées en <i>espace vert de pleine terre</i>.</p> <p>Dans le cas d'immeubles mixtes référencés en article 4.4.2.4.1, 20% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et/ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par surface</i>. De plus, 75% des espaces non bâtis seront traités en <i>espaces verts de pleine terre</i>.</p>
<b>T9</b>	<p>Une part de 35% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i></p> <p>De plus, 75% des espaces non bâtis seront traitées en <i>espace vert de pleine terre</i>.</p> <p>Dans le cas d'immeubles mixtes référencés en article 4.4.2.4.1, 20% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et/ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par surface</i>. De plus, 75% des espaces non bâtis seront traités en <i>espace vert de pleine terre</i>.</p>
<b>T10</b>	<p>Dans une bande de 25 m depuis l'<i>alignement</i>, une part de 20% minimum de la superficie de cette bande doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et 5 % minimum de la superficie de cette bande devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i>.</p> <p>Au-delà de cette bande, une part de 70% minimum du reste du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et 5% du reste du terrain devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i></p> <p>Au moins 60% des espaces vert de pleine terre doivent être d'un seul tenant.</p>

#### 4.4.3.1.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Sauf en zone U3g, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

De plus, pour les sous-*destinations* citées précédemment, il ne sera pas exigé d'espace vert de pleine terre pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

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

#### 4.4.3.2 – Plantations

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

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

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

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

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> exclus, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de moyen développement*,
- ✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface d'espace vert de pleine terre est inférieure à 50m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbuste*

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

## 4.5 Dispositions applicables à la zone U4 (Grandes Résidences)

	U4a	U4b	U4c	U4d	U4e
Antony	X				
Bagneux	X				
Bourg-la-Reine				X	
Châtenay-Malabry	X		X		
Châtillon			X		
Clamart				X	
Fontenay-aux-Roses			X		
Le Plessis-Robinson	X	X			
Malakoff					X
Montrouge		X			
Sceaux					

### Disposition transversale :

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

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

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

Destinations	Sous-destinations		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hébergement		Cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf au sein du secteur U4e, au sein des secteurs de mixité sociale identifiés au plan des périmètres de mixité sociale 6.13, à condition d'être à <i>destination</i> d'hébergement social.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Restauration		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Commerce de gros		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hôtels		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Cinéma		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Entrepôt		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Bureau		Cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf pour les <i>extensions et surélévations de constructions existantes</i> , dans la limite de 30% de <i>surface de plancher</i> supplémentaire de la <i>sous-destination</i> existante.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.

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

#### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

#### Dispositions concernant les ICPE

##### ICPE Interdites :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) de niveau SEVESO seuil haut sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.

##### ICPE Autorisées sous conditions :

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les *constructions à destination d'habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les *extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

#### 4.5.1.2 Mixité sociale

- Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

- Programmes de logements comportant une proportion de logements d'une taille minimale (au titre de l'article L151-14 du Code de l'Urbanisme) :
  - A Fontenay-aux-Roses : Il est recommandé qu'un minimum de 30% de la *surface de plancher* de chaque opération d'aménagement ou de *constructions*, entraînant la réalisation d'au moins 1 000 m<sup>2</sup> de *surface de plancher* ou la création de plus de 15 logements, soit destiné à des logements de type T4 et plus.
  - A Montrouge : pour les logements en accession, à partir de la création de trois logements, il est imposé de façon cumulative un nombre de logements répartis comme suit :
    - Un minimum de 15% de logements de type T5
    - Au moins 1 T5 dans toute opération

## 4.5.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

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

#### 4.5.2.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter soit à l' <i>alignement</i> ou soit en <i>recul</i> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> .	
A2	Non réglementé.	En cas de rez-de-chaussée à <i>sous-destination</i> de logement en vis-à-vis de l' <i>alignement</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à <i>sous-destination</i> de logement (hors halls, et accès et locaux techniques) implantés à l'<i>alignement</i> doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir</li> <li>• Soit les rez-de-chaussée à <i>sous-destination</i> de logement et la <i>façade</i> ou <i>partie de façade</i> située au-dessus s'implantent en <i>recul</i> de 2 mètres minimum de l'<i>alignement</i>.</li> </ul>
A3	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> avec un minimum de 6 mètres.	
A4	Les <i>constructions</i> doivent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en <i>recul</i> des <i>voies</i> publiques ou en limite des <i>voies</i> privées existantes ou à créer ou en <i>recul</i> de ces dernières, ainsi qu'en limite ou en <i>recul</i> des <i>emprises publiques</i> .  En cas de <i>recul</i> , celui-ci devra être de 3 m minimum.	

A5	Les <i>constructions</i> devront être implantées à 4 mètres minimum de l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> .	Sceaux : Dans les secteurs de plan de masse, les règles d'implantation sont définies par les documents graphiques annexés au présent règlement. Il s'agit des secteurs des Pépinières (3) et de la résidence des Bas Coudrais (4). 5) Dans le secteur de l'allée Jean Barral repéré au titre d'un « ensemble urbain paysager » sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, en application de l'article au L.151-23 du code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver leur harmonie avec la composition urbaine en place au sein du secteur. Le rez-de-chaussée des <i>constructions à destination</i> de commerces et d'artisanat peut être implanté à l' <i>alignement*</i> (nu de la <i>façade</i> ).
A6	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> avec un minimum de 2 mètres.	A Malakoff, lorsque l' <i>alignement</i> correspond à la limite avec un jardin ou parc public, les <i>constructions</i> doivent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en <i>recul</i> avec un minimum de 3 mètres de l' <i>alignement</i> actuel ou futur concerné. Pour les autres emprises publiques, il sera fait application des règles relatives aux voies.
A7	Les <i>constructions</i> doivent être implantées à 2 m minimum de l' <i>alignement</i> des <i>voies publiques</i> ou de la limite des <i>voies privées</i> existantes ou à créer, ou des limites d' <i>emprises publiques</i> .	
A8	Non règlementé.	En cas de rez-de-chaussée à <i>destination</i> de logement en vis-à-vis de l' <i>alignement</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit le niveau de plancher bas des rez-de-chaussée à sous- <i>destination</i> de logement (hors halls, et accès et locaux techniques) implantés à l'<i>alignement</i> doit être situé à une hauteur de 1 mètre minimum au-dessus du niveau du trottoir</li> <li>• Soit les rez-de-chaussée à sous-<i>destination</i> de logement et le premier niveau situé au-dessus de ce rez-de-chaussée devront s'implanter avec un <i>recul</i> de 2m à compter de l'<i>alignement</i></li> </ul>

#### 4.5.2.1.2 - LES SAILLIES

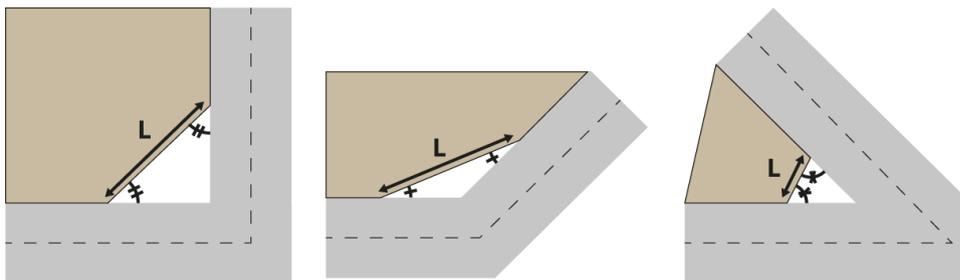
- Les *saillies* sur les *voies* et *emprises publiques* doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou, en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.
- Les *saillies* dans la marge de *recul* doivent être édifiées à une hauteur minimale de 2,5 mètres par rapport à la *voie* et présenter une profondeur maximale de 1,50 mètres mesurée à partir du nu du plan de *façade* sauf indications contraire dans les dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

#### 4.5.2.1.3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Aucune *construction* n'est autorisée dans cette marge de *recul*, excepté :
  - Les *constructions* ne générant pas d'*emprise au sol*.
  - Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
  - La *construction* d'un élément remarquable concourant à la conception architecturale de l'ensemble d'une opération, sauf en U4e
  - Pour les *constructions existantes*, les aménagements concernant le stockage des déchets ou

le stationnement des vélos, dans la limite d'un gabarit équivalent à une *grande annexe*, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.

- En **secteur U4e**, les *constructions* en sous-sol sont interdites dans la marge de *recul*.
- Terrains traversants et terrains d'angles : la règle des implantations par rapport aux *voies* publiques ou privées et aux *emprises publiques* s'appliquera sur chaque *alignement*.
- Pans coupés : les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* devront observer un *pan coupé*. Cette disposition ne s'applique pas pour les *surélévations* de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



- Les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* doivent observer un *recul* sur un segment de droite (L) de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des *alignements*.
- A Sceaux, Châtillon, Malakoff et Clamart, les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* doivent observer un *recul* sur un segment de droite (L) de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des *alignements*.
- **Coulée verte** : pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien (Ncv), les constructions, y compris les *surélévations* et les extensions, devront être implantées en recul de 5 mètres minimum.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Sauf en U4e, il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
- En cas de bande d'inconstructibilité indiqué sur le plan graphique, les *constructions* doivent être implantées hors de cette bande. Dans cette bande, seules sont autorisées :
  - La *construction* de *petites annexes*, dans la limite de deux maximums par terrain, avec une implantation en *retrait*
  - La *construction* de *grandes annexes*, ainsi que des *piscines*, avec une implantation en *retrait* et avec une limitation de leur emprise à 10% de l'*emprise au sol* du terrain de la surface de la bande
  - L'*extension* et la *surélévation* d'une *construction existante* avant la date d'approbation du PLU

(11/12/2024), implantée en *retrait*, en tout ou partie dans la bande d'inconstructibilité dans la limite de 30% de la *surface de plancher* existante et de l'*emprise au sol* maximale autorisée.

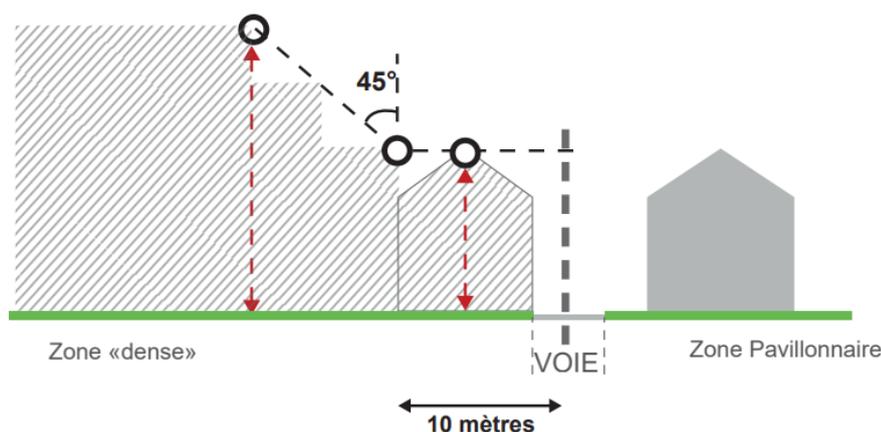
- Dans tous les cas, une *extension* ou une *surélévation* d'une *construction existante* de 20m<sup>2</sup> maximum est autorisée dans la bande.
- Les *constructions* déjà existantes à la date d'approbation du PLU (11/12/2024)
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Dans la bande d'inconstructibilité, l'*extension* d'une *construction existante* déjà implantée sur *limite séparative* peut se réaliser dans le prolongement des murs existants.

- Pour la ville de Clamart :

Pour les terrains dont la limite constituant l'*alignement* ou la *voie* jouxtant cet *alignement* constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles cumulatives suivantes :

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



- Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :

- Pour les terrains dont la limite constituant l'*alignement* ou la *voie* jouxtant cet *alignement* constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles suivantes :
  - Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à l'*égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
  - Dans cette bande de transition de hauteurs, la *construction* pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une *construction existante* en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les *héberges* voisines.

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

### 4.5.2.2.1 - DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*. Par ailleurs, excepté à Montrouge, les *jours de souffrance* sont admis en *limites séparatives*.

### 4.5.2.2.2 AU SEIN DES SECTEURS U4A ET U4D

- Lors de la création d'une *surélévation* ou d'une *extension*, le *recul* de la nouvelle partie de *construction* peut être similaire à la *construction existante*, même si celle-ci ne respecte pas les dispositions générales.
- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.
- En cas d'implantation en *retrait*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction*.

### 4.5.2.2.3 - AU SEIN DU SECTEUR U4B

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites séparatives*.
- En cas d'implantation en *retrait*, les *extensions* des *constructions* doivent respecter les *retraits* existants.

### 4.5.2.2.4 - AU SEIN DU SECTEUR U4C

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

Les *constructions* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* ou en *retrait*.

En cas d'implantation en *retrait*, la distance de *retrait* « L » doit être au moins égale à :

- La *hauteur* de la *façade*, lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, avec un minimum de 8m.
- La *hauteur* de la *façade* divisée par 2, lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, avec un minimum de 3m.

### 4.5.2.2.5 - AU SEIN DU SECTEUR U4E

#### Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales*

En cas d'implantation sur la ou les *limites séparatives*, les *constructions* peuvent s'en écarter au-delà de la dite *hauteur* selon la règle suivante : distance au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la partie en *retrait* et le point le plus haut de la partie sur limites.

En cas d'implantation en *retrait* d'une *limite séparative*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* à la limite devra être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de ce point par rapport au *terrain naturel*.

#### Implantations par rapport aux *limites séparatives de fond de parcelle*

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

L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'*alignement* ou du reculement imposé à l'exception des *petites annexes* et des *constructions* s'adossant à une autre *construction* sur le terrain voisin de dimension égale ou supérieure.

Lorsqu'une *façade* ou une partie de *façade* est édiflée en *retrait* d'une *limite de fond de terrain*, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la *limite séparative* devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de ce point par rapport au *terrain naturel* avec un *retrait* minimum de 4 mètres.

#### 4.5.2.2.6 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- L'implantation des *grandes annexes* obéit aux mêmes règles d'implantation que les *constructions* principales.
- Les *piscines* s'implantent en *retrait* des *limites séparatives* (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 4 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Sauf en u4e, il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les sous *destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur les *constructions existantes* à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.
- Pour les terrains dont la *limite séparative* (latérale et ou de fond de terrain) constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles cumulatives suivantes :
  - **Pour les villes de Bourg-la-Reine, Châtillon et Bagneux**

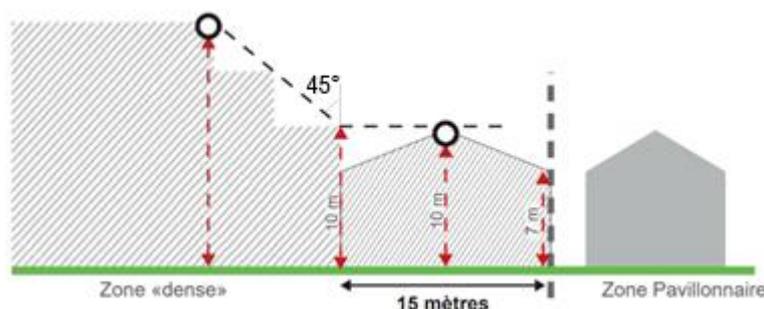
Les *constructions* doivent être inscrites dans un gabarit constitué et calculé depuis la *limite séparative* et perpendiculairement) à cette dernière :

- D'un *retrait végétalisé* d'une distance au moins égale aux règles de *retrait* exigées dans la zone pour les *limites séparatives latérales*, compté à partir de la *limite séparative* constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis hauteur H1 ne dépassant pas la *hauteur* maximum autorisée dans la zone U1 limitrophe dans une bande de 3 mètres comptée à partir du *retrait* de la *limite séparative* constituant une limite de zone avec une zone U1.
- Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H2 autorisée dans la zone.



o **Pour la ville de Clamart :**

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



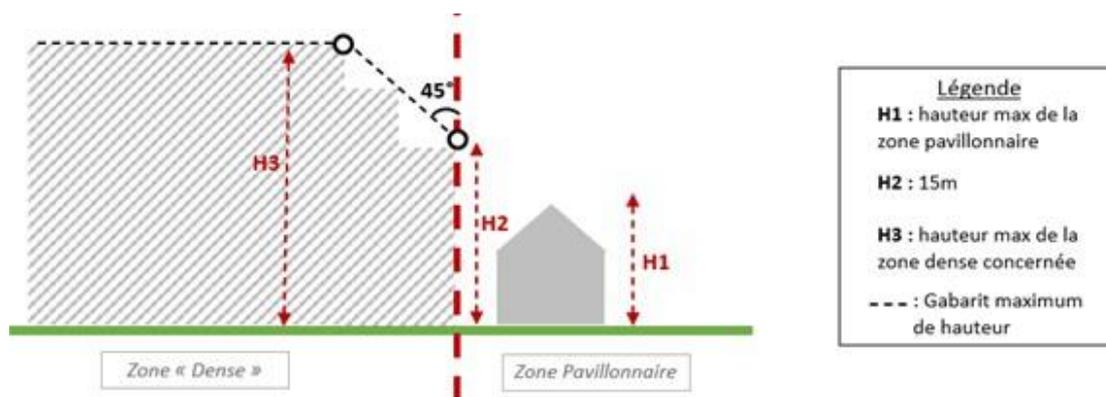
o **Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :**

- Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse ou 8 m à l'égout du toit et 10 m au faîtage.
- Dans cette bande de transition de hauteurs, la construction pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une construction existante en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les héberges voisines.

o **Pour la ville de Montrouge :**

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

- Sur la limite séparative avec la zone U1, d'une hauteur maximum H2 de 15 mètres.
- Puis d'une oblique de pente à 45° jusqu'à la hauteur maximum H3 autorisée dans la zone.



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

#### 4.5.2.3.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

#### 4.5.2.3.2 - AU SEIN DES SECTEURS U4A ET U4C

En U4a et en U4c à Bagneux, Châtillon et Châtenay-Malabry :

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

En U4c, à Fontenay-aux-Roses :

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

#### 4.5.2.3.3 - AU SEIN DU SECTEUR U4B

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

- Au Plessis-Robinson, lorsque plusieurs *constructions* non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de *retrait* doit être au moins égale à :
  - La *hauteur* à l'égout de la *façade* la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, si la *façade* la plus basse comporte des *baies*,
  - La *hauteur* à l'égout de la *façade* la plus basse, avec un minimum de 6 mètres, si cette dernière ne comporte pas de *baies* et que la *façade* la plus haute en comporte.
  - La *hauteur* à l'égout de la *façade* la plus basse ou à la moitié de la *hauteur* à l'égout de la *façade* la plus haute, avec un minimum de 4 mètres, si les deux *façades* ne comportent pas de *baies*.

#### 4.5.2.3.4 - AU SEIN DU SECTEUR U4D

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

#### 4.5.2.3.5 AU SEIN DU SECTEUR U4E

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

En cas de *construction* d'un parking en superstructure (parking Silo), la distance de *retrait* doit être au moins égale à 2/3 de la *hauteur* de la *façade* de la *construction* la plus haute comptée horizontalement, avec une distance minimale de 8 mètres, y compris pour les parkings accueillant du commerce, de l'activité de service ou d'équipement d'intérêt collectif et services publics au rdc.

En cas de *construction* à ossature bois, les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau.

Les brises soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects.

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la *hauteur* des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors *acrotères*.

#### 4.5.2.3.6 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Il n'est pas fixé de règle de *retrait* :
  - Entre une petite annexe et une *grande annexe* ;
  - Entre deux *petites annexes* ;
- La distance de *retrait* est fixée à 1 mètre minimum :
  - Entre deux *grandes annexes*
  - Entre une annexe et une *construction*
- Pour les *constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, une implantation avec un *retrait* moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

- Sauf en U4e, il n'est pas fixé de règle de *retrait* lorsque l'une des deux *constructions* appartient à l'une des sous- *destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

#### 4.5.2.4 - Emprise au sol des constructions

##### 4.5.2.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
<b>E1</b>	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à <b>60 %</b> de la superficie du terrain.	
<b>E2</b>	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à <b>50%</b> de la superficie du terrain.	
<b>E3</b>	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à <b>40%</b> de la superficie du terrain.	
<b>E4</b>	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à l' <i>emprise au sol</i> existante à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024).	Une petite annexe est autorisée par logement
<b>E5</b>	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à <b>55%</b> de la superficie du terrain.	

##### 4.5.2.4.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

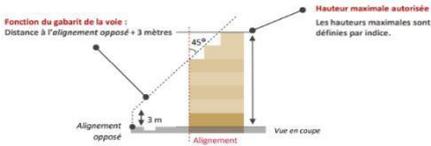
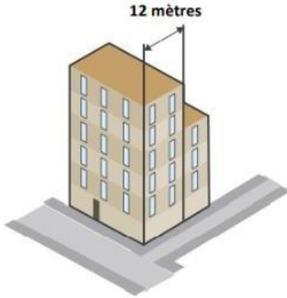
- Sauf en U4e, il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour les sous *destinations suivantes* :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Salles d'art et de spectacles
  - Salles d'art et de spectacle
  - Équipements sportifs
- En U4e tout changement de *destination* d'une *construction* est soumis au respect du coefficient d'*emprise au sol* maximal de la nouvelle *destination*.
- En U4e pour les *constructions* dont l'*emprise au sol* est excédentaire, une augmentation de 10% maximum de l'*emprise au sol* existante pourra être admise pour la création d'éléments de confort ou d'hygiène (chaufferies, cages d'ascenseur, locaux déchets, locaux vélos).

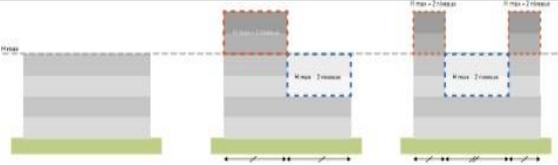
##### 4.5.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

#### 4.5.2.5.1 - DISPOSITIONS GENERALES

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

Indices	Dispositions générales	Dispositions particulières
H1	La <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> est indiquée graphiquement	
H2	La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>25 mètres</b> au point le plus haut</li> </ul>	<p>Pour les terrains situés à l'angle de deux <i>voies</i>, la <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> édifiées le long de la <i>voie</i> la moins large, si elle est supérieure à 8 mètres, peut être identique à celle autorisée le long de la <i>voie</i> la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'<i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> la plus large.</p> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencés aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les <i>hauteurs</i> et gabarits fixés en annexe du règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :</u></b></li> </ul> <p>La <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté.</p> <p><b>Le long des voies où un reculement est imposé la hauteur</b> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p> <p><b>Pour les terrains bordant une voies et faisant face à une emprise publique</b>, la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'<i>emprise publique</i>.</p>
H3	La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>21 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> <li>• 18 mètres à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• R+5+combles ou <i>attique</i></li> </ul>	
H4	La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>18 mètres</b> au point le plus haut</li> <li>• 15 mètres à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• R+4+combles ou</li> </ul>	

	<i>attique</i>	
<b>H5</b>	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>16 mètres</b> au <i>faîtage</i></li> <li>• 12 mètres à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• R+3+combles ou <i>attique</i></li> </ul>	
<b>H6</b>	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>16 mètres</b></li> </ul>	
<b>H7</b>	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>13 mètres</b></li> </ul>	
<b>H8</b>	<p>La hauteur des constructions est limitée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>18 mètres</b> au <i>faîtage</i> ou à l'<i>acrotère</i></li> <li>• R+5</li> </ul>	<p>La hauteur des constructions ne peut excéder une hauteur équivalente à la distance comptée horizontalement jusqu'au point d'<i>alignement opposé</i>, ou de la limite qui s'y substitue, le plus proche de la <i>façade</i>, augmentée de 3 mètres.</p>  <p>Dans le cas d'un terrain situé à l'angle de deux <i>voies</i> de largeurs différentes, la <i>construction</i> pourra conserver la hauteur permise par la <i>voie</i> la plus large sur l'autre <i>voies</i>, sur un linéaire de <i>façade</i> de 12 mètres maximum pour permettre le retournement du bâtiment.</p>  <p>La hauteur des constructions pourra dépasser la hauteur maximum autorisée dans la zone dans la limite de 6 mètres et de deux niveaux sur au maximum la moitié du linéaire de <i>façade</i> sur rue, si la <i>construction</i> observe en parallèle une percée visuelle se traduisant par une réduction à minima du même nombre de niveau sur un linéaire de <i>façade</i> sur rue au moins équivalent.</p>

		
<b>H9</b>	La hauteur des constructions est limitée à <b>15 mètres</b> .	En cas de rez-de-chaussée à destination de commerces et activité de services, la hauteur maximale des constructions peut être relevée d'1 mètre.
<b>H10</b>	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>18 mètres</b> au point le plus haut</li> <li>• <b>16 mètres</b> à l'acrotère</li> <li>• <b>15 mètres</b> à l'égout du toit</li> <li>• <b>R+5</b></li> </ul>	<p>A Châtillon :</p> <p>A l'exception des frontons de lucarnes disposés sur les rampants de toiture, la hauteur d'une construction (H) doit être inférieure ou égale à la distance horizontale (L) de tout point du bâtiment projeté au point le plus proche de l'alignement opposé actuel ou futur (<math>H \leq L</math>).</p>
<b>H11</b>	La hauteur des constructions est limitée à <b>22 mètres</b> .	
<b>H12</b>	La hauteur des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>12 mètres</b> à l'égout du toit ou à l'acrotère</li> </ul>	

#### 4.5.2.5.2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (11/12/2024). Une augmentation de 50 cm de la hauteur à l'égout et au faîtage de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de hauteur.

#### 4.5.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux constructions existantes comme aux constructions nouvelles.

- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des *constructions*, tels les capteurs solaires, devront s'intégrer au mieux aux *constructions*.
- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

## 4.5.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 4.5.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

#### 4.5.3.1.1 - DISPOSITIONS GENERALES

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- La surface du pan coupé doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- Les espaces non végétalisés comme les cheminements doivent être couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traitées en *espaces perméables* conformément aux orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Environnement.
- Les règles concernant les surfaces de pleine terre sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indices	Dispositions générales
T1	Une part de <b>30%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et <b>5%</b> de la superficie du terrain devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
T2	Une part de <b>40%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> .
T3	Une part de <b>25%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et <b>25%</b> de la superficie du terrain devra être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> .
T4	<b>35%</b> de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et 10% de la superficie du terrain doit être traitée <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un <i>Coefficient de Biotope par Surface (CBS)</i> . De plus, 65% des espaces non bâtis seront traitées en <i>espace vert de pleine terre</i> .

#### 4.5.3.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Sauf en U4e, 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, pour les sous *destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
  - Salles d'art et de spectacles
  - Équipements sportifs

De plus, pour les sous-*destinations* citées précédemment, il ne sera pas exigé d'espace vert de pleine terre

pour les évolutions des *constructions existantes* sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation de l'existant.

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

#### 4.5.3.2 Plantations

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

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

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

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

Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup> exclus, il est exigé :

- ✓ 1 *arbre de moyen développement*,
- ✓ Ou 2 *arbustes*

Si la surface d'espace vert de pleine terre est inférieure à 50m<sup>2</sup>, il est exigé :

- ✓ 1 *arbuste*

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

## 4.6 Dispositions applicables à la zone U5 (Zones économiques)

Secteurs :	U5a	U5b	U5c	U5d	U5e	U5f	U5g
ANTONY	X		X				
BAGNEUX				X			
BOURG-LA-REINE				X			
CHATENAY-MALABRY				X			
CHATILLON							X
CLAMART	X	X					
FONTENAY-AUX-ROSES							
LE PLESSIS-ROBINSON				X			
MALAKOFF						X	
MONTROUGE					X		
SCEAUX							

Des dispositions particulières identifiées sur le plan de zonage s'appliquent en complément des dispositions suivantes.

## 4.6.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### 4.6.1.1 – Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

Destinations	Sous-destinations		
HABITATION	Logement		<p>Cette sous-destination est interdite sauf dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si le logement est destiné aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.</li> <li>• Pour les extensions et surélévations de constructions à destination de logement existantes à la date d'approbation du présent règlement (11/12/2024), dans la limite de 30% de surface de plancher supplémentaire,</li> <li>• En U5g, en cas de changement de destination de bureau à logement.</li> </ul>
	Hébergement		<p>Cette sous-destination est interdite sauf, dans le sous-secteur U5g, en cas de changement de destination de bureau à hébergement.</p>
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		<p>Cette sous-destination est autorisée, sauf dans le sous-secteur U5d indicé « * » où elle est interdite.</p>
	Restauration		<p>Cette sous-destination est autorisée, sauf dans le sous-secteur U5d indicé « * » où elle est interdite.</p>
	Commerce de gros		<p>Cette sous-destination est autorisée.</p>
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<p>Cette sous-destination est autorisée.</p>
	Hôtels		<p>Cette sous-destination est autorisée, sauf dans le sous-secteur U5d indicé « * » où elle est interdite.</p>
	Autres hébergements touristiques		<p>Cette sous-destination est interdite.</p>
	Cinéma		<p>Cette sous-destination est interdite.</p>
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		<p>Cette sous-destination est autorisée.</p>
	Entrepôt		<p>Cette sous-destination est autorisée, sauf dans le secteur U5f où elle est interdite.</p>
	Bureau		<p>Cette sous-destination est autorisée. Dans le sous-secteur U5g, la surface de plancher des constructions à destination de bureaux est limitée à 2 000 m<sup>2</sup>.</p>
	Centre de congrès et d'exposition		<p>Cette sous-destination est autorisée.</p>

	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée sauf en U5f et U5g où elle est interdite.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf en U5c et en U5g.
	Salles d'art et de spectacles		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Équipements sportifs		Cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf les installations sportives et aires de jeux dans la mesure où elles sont jugées nécessaires à la vie et à l'activité de la zone.
	Lieux de culte		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

#### Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges.
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

## 4.6.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

### 4.6.2.1 - Implantation des *constructions* par rapport aux *emprise publiques* et *voies*

#### 4.6.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les règles d'implantation des *constructions* par rapport aux *emprises publiques* et *voies* sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

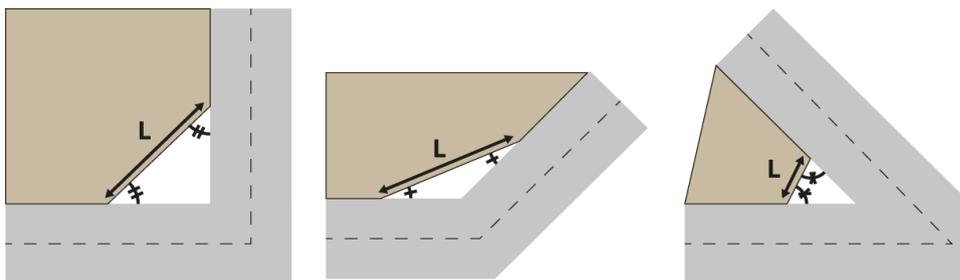
Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
A1	Les <i>constructions</i> peuvent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en <i>recul</i> avec un minimum de 1 mètre.	<p>A Malakoff, Sur le boulevard Camélinat, les <i>constructions</i> devront être implantées avec un <i>recul</i> de minimum 2 mètres.</p> <p>A Malakoff, Des <i>retraits</i> partiels peuvent être autorisés dans la limite de 30% du linéaire de <i>façade</i> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour la création des porches et entrées.</li> <li>• Pour le traitement d'angle des immeubles situés à l'angle de deux <i>voies</i>.</li> <li>• Lorsque sur les fonds voisins existe un immeuble implanté en <i>retrait</i> de l'<i>alignement</i>, du côté concerné et dans la limite du <i>retrait</i> de l'immeuble voisin.</li> <li>• Lorsque le linéaire de <i>façade</i> est supérieur à 15 mètres.</li> <li>• Un <i>retrait</i> total peut être autorisé au-delà de 15 mètres de hauteur.</li> </ul> <p>A Malakoff, lorsque l'<i>alignement</i> correspond à la limite avec un jardin ou parc public, les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de 3 mètres de l'<i>alignement</i> actuel ou futur concerné. Pour les autres <i>emprises publiques</i>, il sera fait application des règles relatives aux <i>voies</i>.</p>
A2	Les <i>constructions</i> peuvent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en <i>recul</i> avec un minimum de 4 mètres.	
A4	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de 4 mètres de l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> .	
A5	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de 6 mètres de l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> .	

A6	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de 10 mètres de l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> .	Les terrains situés à l'angle de deux <i>voies</i> pourront déroger aux règles avec un <i>recul</i> minimum de 5 m sur un linéaire de 20 m de <i>façade</i> le long de chaque <i>voies</i> pour permettre un meilleur traitement de l'angle du bâtiment. Sont autorisé dans la marge de <i>recul</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>• postes de garde et de contrôle,</li> <li>• dégagements et aménagements nécessaires à la circulation et au stationnement des véhicules,</li> <li>• logements de gardiens,</li> <li>• postes de transformation,</li> <li>• postes de distribution et de carburant,</li> <li>• <i>extensions</i> d'un bâtiment existant.</li> </ul>
A7	Les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de 12 mètres de l' <i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> .	
A8	Les <i>constructions</i> peuvent être implantées à l' <i>alignement</i> ou en <i>recul</i> avec un minimum de 3 mètres.	
A9	L'implantation des <i>constructions</i> doit respecter la règle suivante : La distance comptée horizontalement de tout point de la <i>façade</i> de la <i>construction</i> au point le plus proche de l' <i>alignement</i> , doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitudes, avec un minimum de 3 mètres.	
A10	Les <i>constructions</i> peuvent s'implanter soit à l' <i>alignement</i> ou soit en <i>recul</i> des <i>voies</i> et <i>emprises publiques</i> .	Le long de l'avenue Aristide Briand à Bagneux, de l'extrémité nord de la commune jusqu'à la rue des Blains, les <i>constructions</i> doivent être implantées en <i>recul</i> avec un minimum de <b>25,70 mètres de l'axe de la voie</b> .

#### 4.6.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- En secteur U5f, les *constructions* en sous-sol sont interdites dans la marge de *recul*.
- Terrains traversants : la règle des implantations par rapport aux *voies* publiques ou privées et aux *emprises publiques* sera calculée sur chaque *alignement*.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Sauf en U5f, il n'est pas fixé de règle pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Équipements sportifs.
- En sous-secteur U5f#, les constructions devront s'implanter à l'intérieur ou en limite de l'emprise figurant sur le plan masse intégré au règlement graphique.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
- Pans coupés : les *constructions* situées à l'angle de deux *voies* devront observer un pan coupé bâti toute

hauteur ou non bâti. Cette disposition ne s'applique pas pour les *surélévations* de bâtiments existants dépourvus de pan coupé.



- Les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* doivent observer un *recul* sur un segment de droite (L) de 3 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des *alignements*.
- A Sceaux, Châtillon, Malakoff et Clamart, les *constructions* implantées à l'*alignement* et à l'angle de deux *voies* doivent observer un *recul* sur un segment de droite (L) de 5 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des *alignements*.
- Coulée verte : Pour les terrains jouxtant la coulée verte du Sud Parisien, les *constructions*, y compris les *surélévations* et les *extensions*, devront être implantées en *recul* de 5 mètres minimum.

En cas d'implantation en *recul* :

- La superficie de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre*. Cette disposition ne s'applique pas aux *reculs* générés par les pans coupés.

Sont autorisés au sein de la marge de *recul* :

- L'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur des bâtiments existants à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
- Dans le cadre de la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur une *construction existante* implantée à l'*alignement*, une saillie de la *façade* est admise sur les *voies*, dès lors qu'elle :
  - A une profondeur maximale de 30 cm ;
  - Se situe à compter du premier étage de la *construction* ;
 Pour les *voies* disposant d'une largeur suffisante pour les usages des Personnes à mobilité réduite (PMR), la saillie pourra être admise en rez-de-chaussée.

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

### 4.6.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

#### 4.6.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES* ET DE FOND DE TERRAIN

##### Au sein du secteur U5a

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait*. Règlements des *retraits* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

##### Au sein du secteur U5b

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait*. Règlements des *retraits* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 8 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 3 mètres.

##### Au sein du secteur U5c

Les *constructions* doivent s'implanter en *retrait* des *limites séparatives*. Règlements des *retraits* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 3 mètres.

##### Au sein du secteur U5d

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.

Règlements des *retraits* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de la *construction* avec un minimum de 3 mètres.
- Pour Bourg-la-Reine, les *constructions* seront implantées sur les *limites séparatives* ou en *retrait* de ces dernières dans le respect du périmètre d'implantation défini sur le plan de zonage de la ville de Bourg-la-Reine.

### Au sein du secteur U5e

Les *constructions* peuvent s'implanter sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.

Règlementation des *retraits* :

Lors d'une implantation en *retrait*, la distance par rapport aux *limites séparatives* doit être au moins égale à la *hauteur* du bâtiment divisée par 2.

### Au sein du secteur U5f

#### Implantation par rapport aux *limites séparatives latérales* :

L'implantation sur au moins une des limites est obligatoire dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'*alignement* sur une *hauteur* minimale de 9 mètres.

L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 50 mètres comptée à partir de l'*alignement* ou du reculement imposé.

Conditions d'implantation sur ces limites :

Lorsqu'un bâtiment est implanté sur les *limites séparatives latérales*, les *façades* perpendiculaires à ces limites peuvent comporter, en *retrait* des limites et sans conditions de distance, des *balcons*, avancées partielles et jeux de *façade* dont la profondeur n'excède pas 2 mètres.

En cas d'implantation sur les *limites séparatives*, les *constructions* peuvent s'en écarter au-delà de ladite *hauteur* selon la règle suivante : distance au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la partie en *retrait* et le point le plus haut de la partie sur limites.

Conditions d'implantation en *retrait* de ces limites :

En cas d'implantation en *retrait* d'une *limite séparative*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* à la limite devra être au moins égale à la moitié de la *hauteur* de ce point par rapport au *terrain naturel*.

#### Implantation par rapport aux *limites séparatives de fond de terrain* :

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

L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'*alignement* ou du reculement imposé à l'exception des locaux accessoires dont la *hauteur* n'excède pas 2.60 mètres et des *constructions* s'adossant à une autre *construction* sur le terrain voisin de dimension égale ou supérieure.

Conditions d'implantation en *retrait* de ces limites :

Lorsqu'une *façade* ou une partie de *façade* est édiflée en *retrait* d'une *limite séparative* de fond de parcelle, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la *limite séparative* devra être au moins égale aux 2/3 de la *hauteur* de ce point par rapport au *terrain naturel* avec un *retrait* minimum de 4 mètres.

### Au sein du secteur U5g

#### Implantations par rapport aux *limites séparatives latérales* :

- Les *constructions* peuvent être implantées sur la ou les *limites séparatives* ou en *retrait*.

En cas d'implantation en *retrait* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

#### Implantations par rapport aux *limites séparatives* de fond de terrain :

- Les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des *limites de fond de terrain*.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres.

#### Dispositions particulières :

- Si la *limite séparative* constitue une limite avec la zone U1, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des limites en respectant les règles de *retrait* du secteur U5 concerné.
- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente justifiée par la position de l'arbre remarquable pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Sauf en U5f, il n'est pas fixé de règle pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Équipements sportifs.
- En sous-secteur U5f#, les *constructions* devront s'implanter à l'intérieur ou en limite de l'emprise figurant sur le plan masse intégré au règlement graphique.
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) mentionnés dans la liste des servitudes et faisant l'objet d'un report dans les plans de servitudes.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur sur une *construction existante* à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

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

#### 4.6.2.3.1 AU SEIN DES SECTEURS U5A, U5B, U5C, U5D, U5E, U5F# ET U5G

L'implantation est libre.

#### 4.6.2.3.2 AU SEIN DU SECTEUR U5F

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

En cas de *construction* à ossature bois, les prospects sont majorés de 0,20 mètre par niveau.

Les brises soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects.

Travaux d'isolation thermique et acoustique des *constructions existantes* :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la *hauteur* des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors *acrotères*.

#### 4.6.2.4 Emprise au sol des constructions

##### 4.6.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

Indice	Dispositions générales
E1	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est <b>non réglementée</b> .
E2	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à <b>75%</b> de la superficie du terrain.
E3	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à <b>70%</b> de la superficie du terrain.
E4	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à <b>50%</b> de la superficie du terrain.
E5	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à <b>55%</b> de la superficie du terrain.

##### 4.6.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Sauf en U5f, il n'est pas fixé de règle pour les sous-*destinations* suivantes :
  - Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés ;
  - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
  - Équipements sportifs.
- Il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* en U5f#, sous réserve de s'inscrire dans l'emprise déterminée au plan masse intégré au règlement graphique.

#### 4.6.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

##### 4.6.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
H1	La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à 15 mètres au point le plus haut.	Compte tenu des <i>voies</i> adjacentes, la <i>hauteur des constructions</i> doit être au maximum égale à la plus courte distance les séparant de l'axe des <i>voies</i> considérées.
H2	La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à 20 mètres au <i>faîtage</i> .	

<b>H3</b>	La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à 14 mètres au <i>faîtage</i> .	Compte tenu des <i>voies</i> adjacentes : Lorsque la <i>construction</i> est réalisée en bordure d'une <i>voie</i> publique ou privée, la <i>hauteur</i> de la <i>construction</i> doit être égale au maximum à la distance horizontale, augmentée de 3 m la séparant de l' <i>alignement opposé</i> ou de la limite opposée de la <i>voie</i> privée, actuels ou futurs.
<b>H4</b>	La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 18 mètres au point le plus haut</li> <li>• 15 mètres à l'<i>égout du toit</i></li> </ul>	Le long de l'avenue Jean Jaurès à Bagneux, la <i>hauteur</i> pourra être portée à 31 m au point le plus haut de la <i>construction</i> .
<b>H5</b>	La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à 11 mètres au point le plus haut.	
<b>H6</b>	La <i>hauteur des constructions</i> est limitée à 37 mètres au point le plus haut.	Dans tous les cas, les édicules ponctuels non constitutifs de <i>surface de plancher</i> (escalier, ascenseur) pourront dépasser la <i>hauteur</i> maximale dans la limite de 3m pour permettre l'aménagement d'un rooftop accessible
<b>H8</b>	En bordure des <i>voies</i> de circulation et sous respect des servitudes énoncées ci-dessous, la <i>hauteur</i> d'une <i>construction</i> - quelle qu'elle soit - ne pourra excéder la distance qui sépare cette <i>construction</i> de l'axe médian de la <i>voie</i> la plus proche.	
<b>H9</b>	La <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 mètres au <i>faîtage</i></li> <li>• 16 mètres au niveau de la dalle du plancher (en cas de <i>toiture-terrasse</i>, hors <i>attique</i>)</li> </ul>	Lorsqu'une limite du terrain jouxte la zone U1, la <i>hauteur</i> des <i>constructions</i> est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 mètres à l'<i>égout du toit</i> ou à l'<i>acrotère</i>, soit R+2+combles, dans une bande de 15 m par rapport à cette limite.</li> </ul>

<p><b>H10</b></p>	<p>La <i>hauteur</i> des constructions est limitée à</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 25 mètres au <i>faîtage</i> et à l'<i>égout du toit</i></li> <li>• <i>Hauteur</i> relative compte tenu des <i>voies</i> adjacentes : La hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté.</li> </ul> <p>Le long des <i>voies</i> où un reculement est imposé, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</p>	<p>Le long des <i>voies</i> suivantes, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 mètres avenue Pierre Brossolette à Malakoff</li> <li>• 3 mètres rue Paul Bert et boulevard Gabriel Péri à Malakoff</li> </ul> <p>Pour les terrains bordant une <i>voie</i> et faisant face à une <i>emprise publique</i>, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'<i>emprise publique</i>.</p> <p>Pour les terrains situés à l'angle de deux <i>voies</i>, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la <i>voie</i> la moins large si elle est supérieure à 8 mètres peut être identique à celle autorisée le long de la <i>voie</i> la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'<i>alignement</i> actuel ou futur de la <i>voie</i> la plus large.</p> <p>Pour ce qui concerne les sentes, villas, passages référencés aux documents annexes du patrimoine, les règles de constructibilité au droit de ces dernières devront respecter les hauteurs et gabarits fixés en annexe du règlement.</p>
<p><b>H11</b></p>	<p>La hauteur des constructions est limitée à 18 mètres au point le plus haut.</p>	<p>Dans tous les cas, édicules ponctuels non constitutifs de surface de plancher (escalier, ascenseur) pourront dépasser la hauteur maximale dans la limite de 3m pour permettre l'aménagement d'un rooftop accessible</p>
<p><b>H12</b></p>	<p>La hauteur maximale est fixée par les servitudes d'altitude d'utilité publique applicables sur la zone Pour les constructions en limite avec la zone UPPr la hauteur de la façade le long de cette limite est limitée à 20 m à l'<i>égout du toit</i>.</p>	

#### 4.6.2.5.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le cas de travaux de réfection d'une toiture existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de toiture refaite ne doit pas excéder la hauteur existante à la date d'application du présent règlement (11/12/2024). Une augmentation de 50 cm de la hauteur de la construction est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Pour les constructions à ossature bois, la hauteur maximale autorisée est majorée de 0,20 mètre par niveau.
- Pour les nouvelles constructions dont le rez-de-chaussée (RDC) est à destination d'artisanat et de commerce de détail, la hauteur de dalle à dalle du RDC sera à minima de 3,8 mètres. Dans ce cas, une sur-hauteur de la construction concernée, par rapport aux règles édictées dans le présent règlement est autorisée dans la limite d'1 mètre, y compris dans le calcul de l'alignement opposé.

- Les pylônes, les supports électriques ou d'antennes en lien avec le réseau de transport d'électricité sont exemptés des dispositions concernant les règles de hauteur.
- En sous-secteur U5f#, les *constructions* devront exclusivement respecter les *hauteurs* plafonds définis au plan masse intégré au règlement graphique. Les passerelles s'intégreront également dans ce gabarit mais leur rythme pourra présenter une interruption.

#### 4.6.2.6 Qualités urbaines et architecturales

- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

### 4.6.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 4.6.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- La superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espaces verts de pleine terre*.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traitées en *espaces perméables* conformément aux orientations de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Environnement.
- Les règles de pleine terre sont fixées sur le plan des indices avec les indices ci-dessous :

Indice	Dispositions générales
T1	Une part de <b>15%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> .
T2	Une part de 35% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> et 10% de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un Coefficient de Biotope par Surface (CBS)  <i>De plus, 75% des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre.</i>
T3	Une part de <b>40%</b> minimum de la superficie du terrain doit être traitée en <i>espace vert de pleine terre</i> .

Sauf en zone U5f, une part de 10% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre*, et 5% de la superficie du terrain devra être traitée en espace vert de pleine terre ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*, pour les sous-destinations suivantes :

- Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Equipements sportifs

En sous-secteur U5f#, il conviendra de se référer au plan masse intégré au règlement graphique pour les règles relatives à la pleine terre.

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

#### 4.6.3.2 – Plantations

**Si la surface d'espace vert de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il est exigé :**

- 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

**Si la surface d'espace vert de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup> exclus, il est exigé :**

- 1 arbre de grand développement,
- Ou 2 arbres de moyen développement,

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

## 4.7 Dispositions applicables à la zone U6 (Zones d'équipements)

### 4.7.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

#### 4.7.1.1 – Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

Rappel pour toutes les *destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol autorisées : Elles sont autorisées à condition de ne pas engendrer de risques, de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.

Destinations	Sous-destinations		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf si les <i>constructions</i> sont destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations. Pour le cas des logements existants, leur affectation à d'autres occupants est possible si ces logements ne sont pas nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations.
	Hébergement		Cette <i>sous-destination</i> est interdite, sauf pour les locaux nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs et de loisirs existants sur le site.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette <i>sous-destination</i> est interdite sauf si les constructions sont liées à une <i>destination</i> principale autorisée dans la zone.
	Restauration		Cette <i>sous-destination</i> est interdite sauf si les constructions sont liées à une <i>destination</i> principale autorisée dans la zone.
	Commerce de gros		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette <i>sous-destination</i> est interdite sauf si les constructions sont liées à une <i>destination</i> principale autorisée dans la zone.
	Hôtels		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Cinéma		Cette <i>sous-destination</i> est interdite sauf si elle répond à un intérêt général en matière de promotion de la culture.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET</b>	Industrie		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Entrepôt		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Bureau		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

<b>TERTIAIRE</b>	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Lieux de culte		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres équipements recevant du public		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.

#### Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

#### Dispositions concernant les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

##### ICPE Interdites :

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

##### ICPE Autorisées sous conditions :

Les ICPE sont admises, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles respectent les dispositions cumulatives suivantes :

- Elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone ;
- Elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les *constructions à destination d'habitation* ;
- Les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.
- Pour les ICPE soumises à déclaration ou à autorisation et les ICPE soumises à enregistrement existantes, les travaux, y compris les *extensions*, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à

ne pas aggraver ou à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées ci-dessus.

- Les ICPE nécessaires à la réalisation du Réseau de Transport du Grand Paris, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à la condition que toute mesure utile soit prise afin de prévenir les nuisances et dangers à l'égard de l'environnement.

## 4.7.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

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

#### 4.7.2.1.1 DISPOSITION GENERALES

Les *constructions* doivent s'implanter, soit en limites, soit en *recul* des *voies* et *emprises publiques*. Dans ce dernier cas, la *construction* devra être implantée à une distance minimum de 1 m de la limite des *voies* et *emprises publiques*.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à Châtillon et Sceaux où l'implantation par rapport aux *voies* et *emprises publiques* est libre.

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

#### 4.7.2.1.2 LES SAILLIES

Les *saillies* sur les *voies* et *emprises publiques* doivent respecter le règlement du gestionnaire du domaine public concerné ou, en l'absence de celui-ci, il sera fait application des dispositions précisées à l'article 3.5 Dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions du présent règlement.

#### 4.7.2.1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour la ville de Fontenay-aux-Roses :
  - Pour les terrains dont la limite constituant l'*alignement* ou la *voie* jouxtant cet *alignement* constitue une limite de zone avec la zone U1, les *constructions* devront respecter les règles suivantes :
    - Dans une bande de transition de *hauteurs*, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à l'*égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
    - Dans cette bande de transition de *hauteurs*, la *construction* pourra toutefois dépasser les *hauteurs* autorisées si elle s'adosse à une *construction existante* en bon état et d'une *hauteur* supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les *héberges* voisines.
- Pour la ville de Malakoff, les *constructions* en sous-sol sont interdites dans la marge de *recul*.

### 4.7.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

Les *façades* ou parties de *façades* sur les limites ne doivent pas comporter de *baies*.

L'implantation est libre.

En limite de zone U1, sauf à Sceaux, les *constructions* seront en *retrait*. Dans le cas d'un *retrait*, la distance sera au minimum de 2 mètres. Ce *retrait* sera constitué d'une marge de *recul végétalisée*.

Pour la ville de Fontenay-aux-Roses, pour les terrains dont la limite séparative constitue une limite de zone avec la zone U1, les constructions devront respecter les règles cumulatives suivantes :

- Dans une bande de transition de hauteurs, d'une profondeur de 10 m mesurée perpendiculairement à la limite de zone avec la zone U1, la *hauteur* des *constructions* ne doit pas dépasser 9 m à l'*acrotère* en cas de *toiture-terrasse* ou 8 m à l'*égout du toit* et 10 m au *faîtage*.
- Dans cette bande de transition de hauteurs, la *construction* pourra toutefois dépasser les hauteurs autorisées si elle s'adosse à une *construction existante* en bon état et d'une hauteur supérieure sur un terrain voisin, pour masquer les *héberges* voisines.

#### 4.7.2.3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé

#### 4.7.2.4 - Emprise au sol des constructions

##### 4.7.2.4.1 - DISPOSITIONS GENERALES

Indice	Dispositions générales	Dispositions particulières
E1	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est non réglementée.	
E2	L' <i>emprise au sol</i> des <i>constructions</i> est limitée à 20% de la superficie du terrain.	

#### 4.7.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

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

Indice	Dispositions générales
H1	Non réglementé
H2	La <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> est limitée à 12 mètres au point le plus haut.
H3	La <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> est limitée à 21 mètres au point le plus haut.
H4	La <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> est limitée à 15 mètres à l' <i>égout du toit</i> et 19 mètres au <i>faîtage</i> ou à l' <i>acrotère</i>
H5	La <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> est limitée à 15 mètres à l' <i>égout du toit</i> et 18 mètres au <i>faîtage</i> ou à l' <i>acrotère</i>
H6	La <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> est limitée à 16 mètres au point le plus haut.

H7	<p>La <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> est limitée à 21 mètres à l'<i>égout du toit</i> et au <i>faîtage</i>.</p> <p><i>Hauteur</i> relative compte tenu des <i>voies</i> adjacentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de 5 mètres.</li> <li>• Le long des <i>voies</i> où un <i>reculement</i> est imposé, la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement opposé</i>, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.</li> <li>• Pour les terrains bordant une <i>voie</i> et faisant face à une <i>emprise publique</i>, la <i>hauteur</i> en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'<i>alignement</i> opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'<i>emprise publique</i>.</li> </ul>
H8	La <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> est limitée à 15 m au point le plus haut.
H9	La <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> est limitée à 19 m au point le plus haut.
H10	La <i>hauteur</i> maximale des <i>constructions</i> est limitée à 13 m au point le plus haut.

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

#### 4.7.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

### 4.7.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 4.7.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- Une part de 7,5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* et 7,5% minimum de la superficie du terrain doit être traitée en *espace vert de pleine terre* ou équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- A Châtillon et Sceaux, la superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* pourra être traitée majoritairement en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*. Dans les autres communes, la superficie (hors emprise des *constructions existantes*) de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en *espace vert de pleine terre* ou en équivalent pleine terre sous la forme d'un *Coefficient de Biotope par Surface (CBS)*.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en *espaces perméables*.
- Il ne sera pas exigé d'*espace vert de pleine terre* pour les postes de transformation liés au fonctionnement du réseau public de transport et de distribution d'électricité.

#### 4.7.3.2 – Plantations

**Si la surface de l'espace vert de pleine terre est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il est exigé :**

- 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

**Si la surface de l'espace vert de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup> exclus, il est exigé :**

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

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

## 4.8 Dispositions applicables à la zone U7 (Infrastructures de transports)

### 4.8.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

#### 4.8.1.1 – Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

**Rappel :** pour toutes les *destinations*, *sous-destinations*, occupation et utilisation du sol autorisées : Elles sont autorisées à condition de ne pas engendrer de risques, de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.

Destinations	Sous-destinations		
HABITATION	Logement		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée à condition d'être destinée aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations et <i>constructions</i> . Dans les autres cas, cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Hébergement		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail		Cette <i>sous-destination</i> est interdite sauf si l'installation ou la construction est liée au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Restauration		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Commerce de gros		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette <i>sous-destination</i> est interdite sauf si l'installation ou la construction est liée au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Hôtels		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Autres hébergements touristiques		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Cinéma		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie		Cette <i>sous-destination</i> est interdite sauf si l'installation ou la construction est liée au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Entrepôt		Cette <i>sous-destination</i> est interdite sauf si l'installation ou la construction est liée au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Bureau		Cette <i>sous-destination</i> est interdite sauf si l'installation ou la construction est liée au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

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

#### Autres occupations et utilisations du sol interdites

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les entreprises de cassage de voitures et les décharges.
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols supérieurs à 0,50 m qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements, voiries et réseaux admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs.
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

#### Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les *constructions* et installations nécessaires au réseau public de transport d'électricité sont autorisées dans l'ensemble de la zone de même que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages.

Les *constructions*, installations, dépôts et occupations du sol à condition d'être liés au fonctionnement ou à des projets de transport collectif.

Les *constructions* et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris ainsi que les *affouillements* nécessaires à leur réalisation.

Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, déchets de toute nature sous réserve qu'ils soient directement nécessaires à l'exercice d'activités liés au service public ferroviaire et au fret.

## 4.8.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

### 4.8.2.1 Implantation des *constructions* par rapport aux *voies* et *emprises publiques*

Les *constructions* peuvent être implantées à l'*alignement* ou en *recul* avec un minimum de 2 mètres, sauf à Sceaux où l'implantation des *constructions* est libre.

Lorsqu'il s'agit de travaux d'*extension* de *constructions existantes* implantées avec un *recul* inférieur à celui fixé ci-dessus. Dans ce cas, l'*extension* peut être réalisée en respectant le même *recul* que celui de la *construction existante*.

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

### 4.8.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

Les *constructions* doivent s'implanter en *retrait*.

Pour les installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation des *voies ferrées*, les *constructions* sont autorisées sur les *limites séparatives* ou en *retrait*.

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

#### Règlementation des *retraits* :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte des *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres, sauf à Bourg-la-Reine.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas de *baie*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 3 mètres, sauf à Bourg-la Reine.

#### A Bourg-la-Reine :

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte une ou plusieurs *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 8mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas d'éléments créant des *baies*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à 4 mètres.

#### Dispositions particulières en limite avec la zone U1 :

- Si la *limite séparative* constitue une limite avec la zone U1, les *constructions* doivent être implantées en *retrait* des limites.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la

condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

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

Les *constructions* peuvent être contigües ou non contigües.

Pour toute construction non contigüe, la plus courte distance entre deux bâtiments devra être au moins égale à 4 mètres, à l'exception des installations dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation des voies ferrées pour lesquelles il n'est pas fixé de règles.

#### 4.8.2.4 - Emprise au sol des constructions

L'*emprise au sol* des constructions est non règlementée.

#### 4.8.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

La *hauteur* des constructions est limitée à 18 mètres au point le plus haut, sauf à Bourg-la-Reine.

A Bourg-la-Reine, la *hauteur* des constructions est limitée à 15 mètres au point le plus haut.

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

#### 4.8.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

- Les prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.5 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.
- 

### 4.8.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### 4.8.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

- Les espaces non construits aux abords de la *construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement extérieures doivent être traitées en *espaces perméables*.
- Les talus végétalisés sont conservés.

### 4.8.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 des dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement, aux déchets et au stationnement s'appliquent.

**7 DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES UP  
(SECTEURS DE  
PROJET) DE  
BOURG-LA-REINE**

## 7.1 ZONE UPBlr1 : Faïencerie

### **Description de la zone :**

La zone UPBlr1 est une zone urbaine correspondant au site de la Faïencerie, bordé à l'ouest par l'avenue du Général Leclerc (RD920).

La ville souhaite requalifier ce secteur, composé majoritairement de bâtiments vieillissants, non-réhabilitables, et offrant un fort potentiel paysager et urbain à la jonction des quartiers centraux et des secteurs pavillonnaires.

L'idée est d'inscrire ce secteur dans une démarche d'EcoQuartier, avec des bâtiments performants, une mixité des fonctions, une réflexion sur les mobilités douces et les liaisons entre quartiers, et un environnement végétal et paysager. Cet îlot sera centré sur un ensemble d'équipements dédiés à l'enfance, l'éducation et l'innovation dans un esprit de « Campus de l'enfant

». L'ensemble du secteur sera conçu avec une forte ambition environnementale.

Elle est vouée à la création d'un EcoQuartier comprenant une partie publique à l'est et une partie privée à l'ouest du site. La partie publique comporte un parc et des équipements et la partie privée comporte des logements et activités en pied d'immeuble.

### **Disposition transversale :**

- Tout projet doit être compatible avec l'OAP « Faïencerie ».

**Nota :** les zones UP sont ciblées sur des sites de projets spécifiques qui nécessitent des dispositions réglementaires particulières. En conséquence, en cas de désaccord avec une règle générale c'est la règle de la zone UP considérée qui s'impose. Par ailleurs, des définitions spécifiques peuvent être nécessaires pour l'application de certaines règles. Ces définitions, lorsqu'elles sont précisées dans les zones UP, prévalent sur celle du lexique commun.

## 7.1.1 CHAPITRE 1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

### 7.1.1.1 – Destinations, sous-destinations, occupation et utilisation du sol

<i>Destinations</i>	<i>Sous-destinations</i>		
<b>HABITATION</b>	Logement		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hébergement		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>	Artisanat et commerce de détail		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Restauration		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Commerce de gros		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Hôtels		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Autres hébergements touristiques		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Cinéma		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE</b>	Industrie		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Entrepôt		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
	Bureau		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Centre de congrès et d'exposition		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.
<b>EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Locaux techniques et Industriels des administrations publiques et assimilés		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Salles d'art et de spectacles		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Équipements sportifs		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.

	Lieux de culte		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Autres équipements recevant du public		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES</b>	Exploitation agricole		Cette <i>sous-destination</i> est autorisée.
	Exploitation forestière		Cette <i>sous-destination</i> est interdite.

### Autres occupation et utilisations du sol interdites :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) soumises à un périmètre de protection sauf pour celles nécessaires à la réalisation des projets de transports collectifs.
- Les dépôts à l'air libre de toute nature ainsi que les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, de déchets, listés dans la nomenclature des installations classées
- Les *affouillements* et *exhaussements* des sols qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de *constructions* ou d'aménagements admise par le présent règlement.
- Le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, camping, habitations légères de loisirs
- Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol incompatible avec le caractère de la zone, la sécurité, la salubrité ou la tranquillité publique.

#### 7.1.1.2 Mixité sociale

Au sein des périmètres identifiés sur le plan des périmètres de mixité sociale 6.13, conformément aux dispositions de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, des dispositions particulières s'appliquent.

## 7.1.2 CHAPITRE 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES

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

#### 7.1.2.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Les *constructions* peuvent être implantées, soit à l'*alignement*, soit en *recul* des *voies* et *emprises publiques* de 2 mètres minimum, avec la possibilité de faire des *reculs* partiels

#### 7.1.2.1.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

- La disposition générale ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics, qui peuvent être implantés en limite des *voies* publiques ou privées ou des *emprises publiques*, existantes ou à créer, ou avec un *retrait* conforme à la disposition générale.
- Le long des linéaires « **actifs** » identifiés sur le plan de zonage, les *constructions* doivent être implantées à l'*alignement* sur le niveau en rez de chaussée.
- **Les saillies par rapport à l'alignement sur le domaine public** : il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné.

- **Les saillies sur reculement** sont autorisées à condition qu'elles soient situées à partir du premier niveau et qu'elles n'avancent pas de plus de 1.50 m sur le plan de la *façade*.
- Pour les *voies* disposant d'une largeur suffisante pour les usages des Personnes à mobilité réduite (PMR), la *saillie* pourra être admise en rez-de-chaussée.
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- En cas d'implantation en *recul* la superficie de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en espaces verts, places de stationnement, *accès*, parvis et entrées de parking exclus.
- Sont autorisés au sein de la marge de *recul* :
  - Pour les *constructions existantes*, l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur.
  - Pour les *constructions existantes*, les dispositifs de sécurité et d'accessibilité des personnes à mobilité réduite, sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
  - Pour les *constructions existantes*, les aménagements concernant le stockage des déchets ou le stationnement des vélos, dans la limite d'une emprise équivalente à une *grande annexe*, et sous réserve d'une insertion paysagère de qualité.
  - La *construction* d'un élément remarquable concourant à l'animation de la conception architecturale de l'ensemble d'une opération.

### 7.1.2.2 Implantation par rapport aux *limites séparatives*

#### 7.1.2.2.1 DISPOSITIONS GENERALES

La création de *baies* est interdite sur les *façades* ou parties de *façades* implantées en *limites séparatives*.

#### 7.1.2.2.2 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

Les *constructions* peuvent s'implanter aux choix, sur les deux limites, sur une limite, en *retrait*.

##### **En cas de *retrait* :**

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.
- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas d'éléments *créant des vues*, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à **3 mètres**.

#### 7.1.2.2.3 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX *LIMITES SEPARATIVES DE FOND DE TERRAIN*

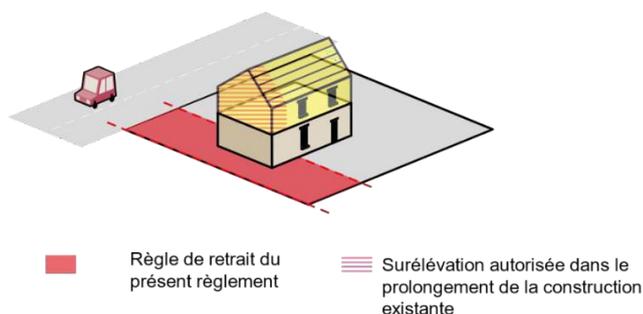
##### **Implantation obligatoire en retrait :**

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs éléments créant des vues, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative* doit être au moins égale à 6 mètres.

- Lorsque la *façade* ou partie de *façade* ne comporte pas d'éléments créant des vues, la distance comptée horizontalement de tout point de la *construction* au point le plus proche de la *limite séparative*, doit être au moins égale à **3 mètres**.

Toutefois, l'implantation en *limites séparatives* de fond de 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 pour masquer les *héberges* voisines.

- Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les *surélévations* de *constructions existantes* non conformes aux dispositions du présent règlement. Dans ce cas, les *constructions*, ou parties de *constructions* à édifier doivent être réalisées, avec un *retrait* minimum par rapport aux *limites séparatives* (latérales et ou de fond de terrain) au moins égal à celui de la *construction existante* à la date d'approbation du présent règlement.



- L'implantation des *petites annexes* est libre.
- Les *piscines* s'implantent en *retrait* des *limites séparatives* (latérales et de fond de terrain) avec un minimum de 4 mètres (margelle incluse).
- En cas de présence d'un arbre remarquable repéré au plan du patrimoine bâti et environnemental, une implantation différente pourra être autorisée pour en permettre la préservation.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics hormis pour les sous-*destinations* lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Il n'est pas fixé de règle d'implantation pour l'installation de dispositifs d'isolation thermique à la condition qu'ils n'excèdent pas 0,5 mètre de profondeur, et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain.

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

#### 7.1.2.3.1 DISPOSITIONS GENERALES

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

Lorsque plusieurs *constructions* non contiguës sont implantées sur une même propriété, la distance de *retrait* doit être au moins égale à :

- **A la hauteur** de la *construction* la plus basse diminuée de 3 mètres **avec un minimum de 6 mètres**, lorsqu'une des *façades* ou partie de *façade* comporte un ou plusieurs **éléments créant des vues**.
- **A la moitié de la hauteur** de la *construction* la plus basse **avec un minimum de 3 mètres**, lorsque les *façades* ou partie de *façade* ne comportent **pas d'éléments créant des vues**.

**Il n'est pas fixé de règle de retrait :**

- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics hormis pour les sous *destinations* lieux de culte et autres équipements recevant du public ;
- Pour les *constructions existantes* à la date d'approbation du PLUi, une implantation avec un *retrait* moindre peut être autorisé dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'épaisseur de 50 cm et sous réserve d'une insertion qualitative dans l'environnement urbain ;
- Entre une *petite annexe* et une *construction* autre qu'une *petite annexe* ;
- Entre deux *petites annexes*.

## 7.1.2.4 - Emprise au sol des constructions

### 7.1.2.4.1 DISPOSITIONS GENERALES

L'*emprise au sol* des *constructions* est limitée à :

- **85%** de la superficie du terrain située dans une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'*alignement* ;
- **50%** de la superficie du terrain située au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de l'*alignement*.

### 7.1.2.4.2 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règle d'*emprise au sol* pour les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis pour les sous-*destinations* lieux de culte et autres équipements recevant du public.

## 7.1.2.5 - Hauteurs maximales des constructions

Nota : Cette définition prévaut sur celle du Lexique.

**La hauteur plafond** des *constructions* est mesurée à compter du niveau de référence jusqu'au point le plus haut de la *construction* ou partie de *construction* pris au *faîtage* ou à la dalle supérieure.

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

- À compter du niveau de référence ;
- Jusqu'à l'*égout du toit* ou à la dalle supérieure.

La hauteur des pignons supportant des *toitures* à 1 ou 2 pentes est mesurée depuis le niveau de référence existant avant travaux jusqu'à un point médian situé entre le *faîtage* et l'*égout du toit*. Le niveau en *attique* n'entre pas dans le calcul de la hauteur de *façade*.

### 7.1.2.5.1 DISPOSITIONS GENERALES

#### Au sein du sous-secteur UPB1r1a :

La *hauteur* maximale des *constructions* est fixée à :

- Une hauteur plafond de 20 mètres maximum ;
- Une hauteur de *façade* sur *voies* ou espace public de 16 mètres maximum.

Pour les *constructions* comportant au moins 50 % de *surface de plancher* dédiée au logement social, la hauteur maximale des *constructions* est portée à :

- Une hauteur plafond de 23 mètres maximum ;
- Une hauteur de *façade* à 19 mètres.

#### Au sein du sous-secteur UPB1r1b :

La hauteur maximale des *constructions* est fixée à **16 mètres** au point le plus haut.

- Dans le cas de travaux de réfection d'une *toiture* existante présentant une hauteur supérieure aux valeurs maximales fixées, la hauteur maximale de la partie de *toiture* refaite ne doit pas excéder la hauteur existante. Une augmentation **de 50 cm** de la hauteur de la *construction* est cependant admise pour faciliter l'isolation.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de leur bonne insertion paysagère et urbaine, hormis pour les sous *destinations* lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Pour les *constructions* à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0,20 mètre par niveau.

### 7.1.2.6 - Qualités urbaines et architecturales

#### 7.1.2.6.1 DISPOSITIONS GENERALES

- **Rappel :** En application de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les *constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions figurant dans le présent chapitre sont applicables aux *constructions existantes* comme aux *constructions nouvelles*.

#### 7.1.2.6.2 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des règles communes ci-dessous, des prescriptions particulières sont regroupées dans le chapitre 3.3 : Dispositions relatives à l'aspect extérieur des *constructions*, faisant cas des spécificités architecturales de chaque commune.

##### Les *façades* :

- Chaque *façade* d'une *construction* ou d'un ensemble de *constructions* doit faire l'objet d'un traitement de qualité. Toutes les *façades* devront présenter le même soin dans leur traitement. Cette règle s'applique également aux *extensions* et *surélévation* des *constructions existantes*.

- Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en *façade* de tous matériaux précaires ou disparates non prévus pour cet usage.
- Les *constructions* en pierres de taille, meulières ou briques pleines, identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, ne peuvent être recouvertes d'enduit ou de peinture.
- Pour les *constructions* en pierres de taille, meulières ou briques pleines, identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sur le plan du patrimoine bâti et environnemental, les Isolations Thermiques par l'Extérieur sont proscrites.
- Les Isolations Thermiques par l'Extérieur ne doivent pas se faire au détriment de la qualité architecturale et seront susceptibles d'être refusées.
- Pour les *constructions existantes*, les éléments décoratifs existants (modénatures, corniches...) doivent être conservés et restaurés. Leur reconstitution pourra être exigée.

### Les toitures :

- Les *toitures* doivent assurer un bon couronnement de la *construction* et doivent présenter un traitement de qualité par leurs formes, leurs couleurs ou leurs matériaux.
- L'intégration des accessoires à caractère technique (caissons de climatisation, extracteurs, édicules ascenseur, antennes) doit être systématiquement recherchée de façon à en limiter l'impact visuel. Ils doivent être implantés en retrait de 3 mètres minimum des *façades*, et leur hauteur est limitée à 3 mètres à compter de la dalle du toit.
- Les éléments de sécurisation des terrasses doivent faire l'objet d'un traitement esthétique.
- Les équipements installés en vue de l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques, chauffe eaux solaires, ...) devront respecter l'ordonnancement de la *façade* et le degré de pente des *toitures* (en cas de *toiture à pentes*) et présenter des solutions d'accroches discrètes.

### Les clôtures :

- Un soin particulier doit être apporté à la conception et au choix des matériaux pour édifier les clôtures situées à la limite de *voie*.
- Les clôtures sur rue doivent présenter une hauteur maximale de 2,30 mètres.
- Les clôtures pour les parcs, les établissements scolaires et petite enfance pourront atteindre 3 mètres maximum de hauteur.
- Les murs pleins sont interdits sauf en cas de rénovation d'aspect identique des murs anciens en pierres.
- Les clôtures en *limites séparatives* doivent présenter une hauteur maximale de 2 mètres.
- Les clôtures en *limites séparatives* doivent prévoir des ouvertures au niveau du sol pour le déplacement de la petite faune. Le détail de ces aménagements se trouve dans l'OAP Environnement.
- Les coffrets de type « boîtiers EDF-GDF » doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

### Les prescriptions ci-avant ne s'appliquent pas :

- Aux *constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif hormis pour les sous *destinations* lieux de culte et autres équipements recevant du public.
- Aux murs de clôtures ayant un caractère patrimonial.

Les règles relatives à l'aspect extérieur des *constructions* pourront être adaptées en fonction des règlements supérieurs (plan Vigipirate, secret défense, études sûreté et sécurité publique ...).

## 7.1.3 CHAPITRE 3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 7.1.3.1 – Pleine terre et espaces perméables

#### 7.1.3.1.1 DISPOSITIONS GENERALES

- Une part de 15 % minimum de la superficie du terrain doit être traitée en espace de pleine terre.
- La superficie de la marge de *recul* doit être traitée majoritairement en espaces verts, places de stationnement, parvis, accès et entrées de parking exclus.
- Les espaces non végétalisés doivent être de préférence couverts de matériaux perméables.
- Les places de stationnement doivent être traitées en *espace perméables* conformément aux orientations de l'OAP environnement.

#### 7.1.3.2 – Plantations

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

Si la surface de la pleine terre est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, il est exigé 1 *arbre de grand développement* par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Si la surface de pleine terre est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup>, il est exigé :

- 1 *arbre de grand développement*,
- ou 2 *arbres de moyen développement*,

Si la surface de pleine terre est comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup>, il est exigé :

- 1 *arbre de moyen développement*,
- ou 2 *arbustes*

Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m<sup>2</sup>, il est exigé :

- 1 *arbuste*

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

#### 7.1.3.3 – Performance énergétique et environnementale

- Les nouvelles *constructions* supérieures à 1 000m<sup>2</sup> de *surface de plancher* doivent présenter un mode de production de chaleur collectif.
- L'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement. Les ouvrages utilisant des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des *constructions*, tels les capteurs solaires, devront s'insérer au mieux aux *constructions*.
- Pour toute *construction*, la recherche en matière d'énergie renouvelable est encouragée au regard de trois caractéristiques :
  - Une performance énergétique ;
  - Un impact environnemental positif ;
  - Une pérennité de la solution retenue.

## 7.1.4 CHAPITRE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET DES RESEAUX

Le chapitre 3.3.6 sur les dispositions générales relatives aux conditions de desserte des unités foncières, aux voies et relatives aux réseaux, à l'assainissement et au stationnement s'appliquent, sauf pour celles explicitement précisées ci-après.

### 7.1.4.1 – Règles relatives aux accès sur les voies publiques

Les accès doivent être adaptés à l'opération. **Pour être constructible**, un terrain doit disposer d'un accès présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la protection civile. La largeur de l'accès automobile doit être conforme aux règlements de voirie communaux et départementaux en vigueur, le cas échéant annexés au PLUi.

- Toute *construction* ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une *voie* publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.
- Le nombre d'accès automobile à un même terrain est limité à un accès par tranche de 25 mètres de linéaire de rue. Pour les terrains d'angle, la règle est comptée une seule fois. Si le terrain est bordé par plusieurs rues, il peut être admis un accès automobile par rue.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs *voies* ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces *voies* qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. De plus, les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. La *construction* peut être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m<sup>2</sup> de *surface de plancher* projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes.

### 7.1.4.2 – Règles relatives à la desserte du terrain

- Toute *construction* ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui seraient desservis par une *voie* publique ou privée d'une largeur inférieure à **3,50 mètres** ou ne permettant pas la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.
- Les *voies* publiques ou privées desservant le terrain doivent présenter des caractéristiques répondant à leur importance ou à la *destination* des *constructions* ou des aménagements envisagés.
- Les *voies* publiques et privées ouvertes à la circulation doivent garantir la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours et celle pour la collecte des déchets.
- Dans le cas de passages sous un bâtiment neuf, le porche doit avoir une hauteur libre de 3,50 mètres minimum.

### 7.1.4.3 – Règles relatives aux voies créées

- Les *voies* doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons et des cycles. La largeur d'emprise est de **8 mètres** minimum.
- Toute *voies* nouvelle, de plus de **20 mètres** de longueur se terminant en impasse, doit être aménagée pour permettre le demi-tour, notamment pour les véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et pour les véhicules de secours.