



**Vallée Sud**  
Grand Paris

**P L U**

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SCEAUX**

**Révisé par délibération du Conseil de Territoire le 27 septembre 2016**

Modifié le 25 septembre 2018 et le 10 février 2021

Mis à jour le 3 février 2017, le 4 janvier 2019, le 22 janvier 2020 et le 22 janvier 2021

## 4.1 REGLEMENT ECRIT

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

*NB : les mots indicés avec un \* dans le présent règlement font référence à des définitions du lexique situé en annexe du règlement pour en faciliter la compréhension.*

## ARTICLE 1 Champ d'application territorial

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques (particuliers) comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SCEAUX.

## ARTICLE 2 - Portée respective du règlement et d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1/ Les dispositions du présent règlement se substituent à celles de tout document d'urbanisme antérieur et à celles du titre 1er du Livre 1er, deuxième partie (réglementaire) du code de l'Urbanisme (articles R.111-1 et suivants), à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à 27 et R.111-31 à 51 qui restent applicables. Les dispositions de l'article R.111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP).

2/ Les articles L.424-1 et L.102-13 du code de l'Urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'Environnement concernant les constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, restent applicables nonobstant les dispositions du présent plan local d'urbanisme.

3/ Aux règles propres du plan local d'urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières et figurant, à titre indicatif, sur le plan annexé au dossier.

4/ Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du code de l'Urbanisme, ainsi que R.123-9 et suivants, du code de l'Urbanisme applicable antérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 2016, conformément aux dispositions transitoires prévues à l'article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

## ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (PLU) est divisé en zones urbaines et zones naturelles, matérialisées sur le plan de zonage du PLU.

1. LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA, avec un secteur UAa correspondant aux abords de la rue Houdan et un secteur UAb correspondant au quartier du centre-ville
- la zone UC
- la zone UE avec un sous-secteur UEa correspondant au secteur pavillonnaire homogène, un sous-secteur UEb correspondant au lotissement du parc de Sceaux, un sous-secteur UEc, correspondant à l'ancien lotissement de la Gare
- la zone UP<sub>A</sub> correspondant au secteur de projet des Quatre-Chemins

- la zone UP<sub>B</sub> correspondant au secteur de projet Albert 1er

## 2. LES ZONES NATURELLES auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V sont :

- la zone N pour le Parc de Sceaux, le Jardin de la Ménagerie, la Coulée Verte et une partie des talus dans l'emprise de la ligne B du RER d'une part, et le cimetière d'autre part. Conformément à l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme, des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) sont délimités et 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.

### Le plan comprend en outre :

- la délimitation des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) ;
- les terrains classés comme espaces boisés qui sont matérialisés par un semis de triangles ;
- les *espaces verts protégés\**, publics ou privés, existants à préserver (L.151-23 du code de l'Urbanisme) ;
- le tracé de bandes de constructibilité, à l'intérieur desquelles sont autorisées les constructions nouvelles ;
- des emplacements réservés en application de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme :
  - aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts et aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
  - en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le règlement.

Ces emplacements figurent en annexe du règlement et sont reportés au plan de zonage. En dehors des constructions conformes à la destination de l'emplacement réservé, seules les constructions à titre précaire peuvent être autorisées, conformément aux dispositions prévues aux articles L.433-1 à L.433-7 du code de l'Urbanisme ;

- les ensembles urbains et paysagers qui par leur caractère, leur architecture, leur rôle dans les paysages urbains de la ville, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, d'extension et éventuellement de démolition partielle ou totale en vue de reconstruire dans le respect de la typologie du quartier, dans un objectif de préservation (L.151-19 du code de l'Urbanisme) ;
- en application de l'article L.151-15 du code de l'Urbanisme, les secteurs de diversité d'habitat (zones UA, UC et UP<sub>B</sub>) dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, 30% de la surface de ce programme doivent être affectée à la réalisation de logements locatifs sociaux au sens défini par l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'habitation.

**Les dispositions graphiques du règlement comprennent également, outre le plan de zonage :**

- plan des arbres remarquables protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme ;
- plan de délimitation des secteurs dans lesquels des dispositions graphiques complètent le règlement et des secteurs dans lesquels des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été définies ;
- dispositions graphiques du secteur de Robinson (1) ;
- dispositions graphiques du secteur de l'avenue de la Gare (2) ;
- dispositions graphiques du secteur des Pépinières (3) ;
- dispositions graphiques de la résidence des Bas Coudrais (4) ;
- dispositions graphique de la Mairie (5) ;
- document graphique du secteur des Quatre-Chemins (6) ;
- document graphique du secteur Albert 1<sup>er</sup> (7).

Le règlement de chaque zone ou secteur du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 16 articles, (article R.123-9 du code de l'urbanisme). Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique : par exemple UA-10 est l'article 10 qui s'applique dans la zone UA.

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières,

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

Article 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public,

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains,

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques,

Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives,

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions,

Article 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement,

Article 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation,

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Article 15 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementale.

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

**En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), les articles 5 et 14, relatifs respectivement à la superficie minimale des terrains constructibles et au coefficient d'occupation du sol, ne sont plus applicables.**

#### **ARTICLE 4 – Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L.152-3 du code de l'Urbanisme). Elles font l'objet d'une décision motivée du maire.

#### ► **ARTICLE 5 – Bâtiments existants**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre la construction plus conforme aux dispositions du présent règlement, ou bien n'aggravent pas la situation de la construction au regard de ces règles.

En application de l'article L.111-15 du code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

#### ► **ARTICLE 6 – Démolitions**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L.421-3 et R.421-26 à R.421-29 du code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2007.

#### ► **ARTICLE 7 – Ouvrages techniques**

Nonobstant les dispositions d'urbanisme du présent règlement, les lignes électriques à moyenne et haute tension, ainsi que d'autres ouvrages techniques d'utilité publique (poste de transformation, relais hertziens, ouvrages hydrauliques...) et les équipements liés à l'utilisation de l'énergie solaire, géothermique ou éolienne peuvent être autorisés dans toutes les zones.

#### ► **ARTICLE 8 – Opérations d'ensemble**

Dans le cas d'opérations d'ensemble comportant des divisions foncières (lotissements ou permis de construire « groupés »), les 15 articles du règlement de la zone concernée ne s'appliquent pas à l'ensemble du terrain d'assiette mais à chacun des terrains issus de la division.

#### ► **ARTICLE 9 – Dessertes des bâtiments par les véhicules incendie (accès et voirie)**

La desserte des bâtiments à destination d'habitation doit répondre au minimum aux prescriptions de l'article 4 de l'arrêté du 31 janvier 1986, pris en application du code de la construction et de l'habitation - 2ème partie - Livre 1er - Titre II - Chapitre 1, fixant les règles de construction des bâtiments d'habitation.

Les bâtiments à destination d'industrie ou de bureau doivent être desservis dans ces mêmes conditions.

Les établissements recevant du public doivent disposer de voiries déterminées par le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, en fonction de leur hauteur et de leur catégorie (arrêté du 25 juin 1980 modifié par l'arrêté du 22 juin 1990).

Lorsqu'une voirie de desserte comportant des bornes à incendie ne permet pas le croisement de deux véhicules de fort tonnage, il est nécessaire de créer une aire de stationnement de 32 m<sup>2</sup> (8 x 4), en sur largeur des chemins de circulation pour permettre l'utilisation de l'appareil par les engins pompes des services de sécurité incendie. Cette aire de stationnement devra être située à proximité immédiate de l'appareil hydraulique.

#### ► **ARTICLE 10 – Classement acoustique des infrastructures de transports terrestres**

Des zones de protection sont prévues pour les bâtiments d'habitation et les bâtiments d'enseignement en vertu de l'arrêté préfectoral N° 2000-128 du 9 mai 2000, pris en application des arrêtés ministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des constructions vis-à-vis des bruits de l'espace extérieur.

Les différents tronçons d'infrastructures figurant dans ce classement sont répertoriés dans un tableau et sur une carte figurant en annexe du dossier de PLU.

Les constructions situées dans une bande repérée au document graphique (selon les voies) de part et d'autre de ces voies bruyantes devront respecter les prescriptions d'isolation phonique, telles qu'elles résultent notamment de la loi dite antibruit du 31 décembre 1992 n°921444.

## ► ARTICLE 11 – Autres rappels de procédure

Se superposent, en outre, les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations :

- L'ensemble des zones urbaines (U) sont soumises au droit de préemption urbain (DPU) conformément aux articles L.211-1 et suivants du code de l'urbanisme et certains linéaires de voies sont soumis au droit de préemption spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux conformément aux articles L.214-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
  - DPU renforcé suivant délibération du conseil municipal en date du 12 février 2015 ;
  - DPU spécifique aux fonds de commerce, artisanaux et baux commerciaux, suivant délibération du conseil municipal en date du 28 juin 2007.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, suivant délibération du conseil municipal en date du 4 octobre 2007 ;
- Les coupes et abattages d'arbres remarquables répertoriés sur le plan de localisation des arbres remarquables sont soumis à déclaration préalable.
- Le classement en *espace boisé classé*\* (EBC) interdit tout changement de destination ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Les défrichements, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable, dans les espaces boisés classés (sauf exceptions prévues à l'article L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme).
- les périmètres de déclaration d'utilité publique
- les dispositions spécifiques sur l'accessibilité des locaux d'habitation et des établissements recevant du public aux personnes handicapées (code de la construction et de l'habitation).

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

### ZONE UA

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ► Article UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1) l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UA2 ;
- 2) l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R 421-19, R 421-20 et R 421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ;
- 3) les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- 4) les rez-de-chaussée à destination autre que le commerce, l'artisanat et les services publics ou d'intérêt collectif, le long des voies identifiées comme « linéaire commerce, artisanat et services » sur le document graphique. Les accès et locaux techniques des immeubles ne sont pas visés par la présente règle.
- 5) les locaux à destination de commerce autres que ceux mentionnés dans la liste des codes NAF mentionnée à l'article UA.2 ci-après, le long des voies identifiées comme « linéaire commerce & artisanat restreint » sur le document graphique. Les accès et locaux techniques des immeubles ne sont pas visés par la présente règle.
- 6) les locaux à destination de commerce ou d'artisanat, non existants à la date d'approbation du PLU, de plus de 450 m<sup>2</sup> de surface de vente en secteur UAb ;
- 7) les locaux à destination d'industrie ;
- 8) tout changement ou mode d'occupation du sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements, dans les parties de la zone figurant en *espace boisé classé\** sur le plan de zonage.
- 9) toute construction hors de la bande constructible repérée sur le document graphique, à l'exception de celles autorisées à l'article UA2.



## ► Article UA.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- 1) L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers des constructions (tels que boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable...) et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2) L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- 3) La construction d'entrepôts, à condition qu'ils soient un accompagnement nécessaire à une activité de commerce sur la même unité foncière, et que la surface au sol d'entrepôt soit inférieure à celle dédiée au commerce.
- 4) Les commerces en rez-de-chaussée le long des « linéaires de commerces et artisanat restreint » à condition qu'ils appartiennent à l'une des catégories de la liste des codes NACE ci-dessous, favorables à une dynamique de centre-ville et de rues piétonnes, et les accès et locaux techniques des immeubles ;
- 5) Les commerces, l'artisanat et les services publics ou d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée le long des « linéaires de commerce, artisanat et services » et les accès et locaux techniques des immeubles ;
- 6) Au-delà de la *bande de constructibilité\**, seules sont autorisées :
  - la construction d'*annexes\** ;
  - l'*extension\** d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU, implantée en tout ou partie hors *bande de constructibilité\** ;
  - les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU.
- 7) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- 8) Dans l'ensemble de la zone UA, inscrite en totalité dans un secteur de diversité de l'habitat (L.151-15 du code de l'Urbanisme), la construction de programme de logements d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), à condition qu'au moins 30% de cette surface soit affectée à des logements locatifs sociaux au sens défini par l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'habitation.

<b>ANNEXE à l'article UA – 2 .5). Codes NAF des activités autorisées le long des "linéaires de commerce restreint"</b>			
1011Z	Transformation et conservation de la viande de boucherie	4763Z	Commerce de détail d'enregistrements musicaux et vidéo en magasin spécialisé
1012Z	Transformation et conservation de la viande de volaille	4764Z	Commerce de détail d'articles de sport en magasin spécialisé
1013B	Charcuterie	4765Z	Commerce de détail de jeux et jouets en magasin spécialisé
1071B	Cuisson de produits de boulangerie	4771Z	Commerce de détail d'habillement en magasin spécialisé
1071C	Boulangerie et boulangerie-pâtisserie	4772A	Commerce de détail de la chaussure
1071D	Pâtisserie	4772B	Commerce de détail de maroquinerie et d'articles de voyage
1082Z	Fabrication de cacao, chocolat et de produits de confiserie	4773Z	Commerce de détail de produits pharmaceutiques en magasin spécialisé
1083Z	Transformation du thé et du café	4775Z	Commerce de détail de parfumerie et de produits de beauté en magasin spécialisé
1085Z	Fabrication de plats préparés	4776Z	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, engrais, animaux de compagnie et aliments pour ces animaux en magasin spécialisé
1089Z	Fabrication d'autres produits alimentaires n.c.a.	4777Z	Commerce de détail d'articles d'horlogerie et de bijouterie en magasin spécialisé
3212Z	Fabrication d'articles de joaillerie et bijouterie	4778C	Autres commerces de détail spécialisés divers
4711A	Commerce de détail de produits surgelés	4779Z	Commerce de détail de biens d'occasion en magasin
4711B	Commerce d'alimentation générale	5610A	Restauration traditionnelle
4711C	Supérettes	5621Z	Services des traiteurs
4711E	Magasins multi-commerces	7420Z	Activités photographiques
4719B	Autres commerces de détail en magasin non spécialisé	7721Z	Location et location-bail d'articles de loisirs et de sport
4721Z	Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé	7722Z	Location de vidéocassettes et disques vidéo
4722Z	Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé	7911Z	Activités des agences de voyage
4723Z	Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé	7912Z	Activités des voyagistes
4724Z	Commerce de détail de pain, pâtisserie et confiserie en magasin spécialisé	7990Z	Autres services de réservation et activités connexes
4725Z	Commerce de détail de boissons en magasin spécialisé	9004Z	Gestion de salles de spectacles
4726Z	Commerce de détail de produits à base de tabac en magasin spécialisé	9329Z	Autres activités récréatives et de loisirs
4729Z	Autres commerces de détail alimentaires en magasin spécialisé	9523Z	Réparation de chaussures et d'articles en cuir
4751Z	Commerce de détail de textiles en magasin spécialisé	9525Z	Réparation d'articles d'horlogerie et de bijouterie
4752A	Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en petites surfaces (moins de 400 m <sup>2</sup> )	9529Z	Réparation d'autres biens personnels et domestiques
4754Z	Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	9601B	Blanchisserie-teinturerie de détail
4759A	Commerce de détail de meubles	9602B	Soins de beauté
4759B	Commerce de détail d'autres équipements du foyer	9603Z	Services funéraires
4761Z	Commerce de détail de livres en magasin spécialisé	9609Z	Autres services personnels n.c.a.
4762Z	Commerce de détail de journaux et papeterie en magasin spécialisé		

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ► Article UA.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1) En zone UAa, pour les constructions nouvelles, le terrain doit être accessible d'une voie privée ou publique, carrossable et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,5 m avec des caractéristiques conformes à une voie du réseau public. Cette règle ne s'applique pas à la réalisation d'*extensions\** de constructions existantes ou d'*annexes\**.
- 2) Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche entamée de 30 m de linéaire de terrain contigu à l'emprise publique.
- 3) Les voies d'accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux règles d'enlèvement des ordures ménagères ;
  - être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
  - dans la mesure du possible ne pas se terminer en impasse pour la circulation des piétons et des vélos.

### ► Article UA.4 - Desserte par les réseaux

#### UA 4-1 Alimentation en eau potable

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

#### UA 4-2 Assainissement

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

Tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage départemental ou intercommunal devra se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

##### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable du maître d'ouvrage du réseau concerné.

##### 2) Eaux pluviales

La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

Pour toute construction nouvelle, lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, pour des raisons techniques à justifier (zones de risques liés aux anciennes carrières, secteurs d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort...), le service assainissement du Territoire ou du Département (selon la nature du réseau) peut autoriser

le rejet de l'excédent de ruissellement dans le réseau public, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration... Le débit maximal autorisé est défini par les règlements d'assainissement en vigueur, du Territoire ou du Département.

#### **UA 4-3 Électricité et télécommunication**

- 1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- 2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.
- 3) Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

#### **UA 4-4 Déchets ménagers**

- 1) Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif, sauf s'il est prévu une collecte des déchets sous forme de points d'apport volontaire.
- 2) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :
  - le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
  - la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
  - les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.
- 3) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### **Article UA.5 - Caractéristiques des terrains**

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est pas fixé de règle.

## ► Article UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

### UA 6-1 Implantation des constructions : règles générale et spécifiques par secteurs

- 1) Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'*alignement\** actuel ou à créer, des voies publiques ou privées, existantes ou futures (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie figurant au document graphique), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable, ou des emprises publiques.  
Lorsqu'il est nécessaire d'assurer une meilleure insertion du bâtiment avec les constructions limitrophes, un retrait du dernier ou des deux derniers *niveaux\** est exigé sur une profondeur minimale de 1 m.
- 2) **Hors des « linéaires de commerce, artisanat et services »**, il pourra être exigé un *recul\** de 2 m minimum à condition qu'il soit justifié par l'un des cas suivants :
  - pour faciliter le raccordement de la construction avec une construction limitrophe existante implantée en retrait ;
  - pour permettre une animation et un rythme de la façade lorsque ses dimensions ne sont pas en accord avec le contexte urbain ;
  - lorsque l'environnement ou l'expression d'une recherche architecturale le justifie ;
  - pour conserver un espace vert ou le rendre visible depuis la rue.
- 3) **Dans le secteur UAa**, le long de la rue Houdan du n°97 au 147 côté impair et du n°130 au 172 côté pair, les *niveaux\** de construction situés au-dessus du rez-de-chaussée doivent respecter un recul de 6 m minimum par rapport à l'emprise publique ou à la réserve pour *alignement\**. Cette distance pourra être adaptée de façon à permettre de s'appuyer sur les héberges des constructions limitrophes.
- 4) **Pour les terrains limitrophes de la Coulée Verte**, les constructions peuvent s'implanter soit à l'*alignement\** par rapport à l'emprise de la Coulée Verte, soit en respectant un *recul\** d'au moins 1,9 m par rapport à celle-ci.
- 5) **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 de Robinson (1), de l'avenue de la Gare (2) et de la Mairie (5).
- 6) Les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU peuvent s'implanter à l'*alignement\** ou en respectant un recul minimum d'1 m.
- 7) La modification, *extension\** ou *surélévation\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à la condition que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle.
- 8) Les constructions neuves situées à l'angle de deux voies doivent s'inscrire à l'intérieur d'un *alignement\** nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des *alignements\** des voies adjacentes (pans coupés). Toutefois ce *recul\** peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de lisibilité.

### UA 6-2 Bande de constructibilité

- 1) En cas de mention d'une *bande de constructibilité\**, dont la profondeur est matérialisée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur de cette *bande de constructibilité\**.
- 2) Au-delà de la *bande de constructibilité\**, seules sont autorisées :
  - l'*extension\** d'une construction implantée en tout ou partie hors *bande de constructibilité\**, existante avant la date d'approbation du PLU ;
  - la construction d'*annexes\** ;
  - les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU.

### UA 6-3 Saillies sur l'alignement et l'espace de recul

- 1) Les *saillies\** au-dessus de l'alignement sont autorisées uniquement en zone UAa à condition qu'elles n'avancent pas de plus 80 cm sur le nu de la façade et qu'elles soient situées à 4,3 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'*alignement\**. Ces travaux devront faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie ;
- 2) Dans l'espace de *recul\** sont autorisées :
  - les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - les *saillies\** à condition qu'elles soient situées à au moins 4,3 m au-dessus du niveau du sol ;
  - les *annexes\** nécessaires au stockage des déchets ou au stationnement des deux roues, dans la limite d'une emprise totale de 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 2,2 m et sous réserve de leur intégration paysagère. Cette disposition ne s'applique pas à la construction d'*annexes\** associées à des constructions nouvelles.
- 3) Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation) ou à l'utilisation des énergies renouvelables (tels les capteurs d'énergie solaire) sont autorisés :
  - en cas d'implantation en *recul\** de la voie : si leur profondeur n'excède pas 80 cm par rapport au nu de la façade ;
  - en cas d'implantation à l'alignement, ces dispositifs sont autorisés à partir de 4,3 m au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 30 cm maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux devront faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

## ► Article UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives\**

### UA 7-1 Règle générale

- 1) Les constructions sont implantées soit sur les *limites séparatives\**, soit en *retrait\** de ces limites. Les bâtiments qui disposent d'une façade riveraine de la rue Houdan, devront privilégier une implantation sur les *limites séparatives\** et dans la continuité des façades avant et arrière voisines, en tenant tout particulièrement compte de la typologie du bâti des immeubles voisins et contigus.

Les *façades\** ou parties de *façades\** implantées en limites séparative ne comportent pas de *baie\**.

En cas de *retrait\**, les *façades\** seront implantées à une distance minimum de :

#### En secteur UAa :

- 3 m si elles ne comportent pas de *baies\** ;
- 8 m si elles comportent des *baies\**.

#### En secteur UAb :

- 3 m si elles ne comportent pas de *baies\** ;
- 6 m si elles comportent des *baies\**.

- 2) Lorsque la *limite latérale\** d'un terrain jouxte la zone UE, les constructions doivent obligatoirement s'implanter en *retrait\** de cette limite.
- 3) Les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune sont implantées soit sur les *limites séparatives\**, soit en *retrait\** de ces limites. En cas de *retrait\**, les *façades\** seront implantées avec une distance minimum de 6 m en cas de façade avec *baies\** ; il n'est pas fixé de règle pour les *façades\** sans *baie\**.
- 4) Les *annexes\** peuvent s'implanter soit en limite, soit en respectant un *retrait\** minimum d'1 m.
- 5) La modification, l'*extension\** ou la *surélévation\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à condition :
  - que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les *façades\** créées dans le prolongement ne comportent pas de *baies\** ;
  - ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur maximum de 30 cm.
- 6) Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du code de l'urbanisme.

### UA 7-2 Secteurs de plan de masse

Dans les secteurs comprenant des dispositions graphiques spécifiques, les règles d'implantation sont définies par les documents graphiques annexés au présent règlement. Il s'agit des secteurs de Robinson (1), de l'avenue de la Gare (2) et de la Mairie (5).

Les *annexes\** peuvent cependant être implantées en dehors des « aires constructibles ».

Les sous-sols pourront être construits, sous les espaces privés, au-delà de ces aires constructibles et des bâtiments.

## ► Article UA.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) Hormis pour les *annexes\** et les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, la distance séparant plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, doit être au moins égale à :
  - à 3 m dans le cas de *façades\** sans *baie\**
  - à 8 m dans le cas où l'une des deux *façades\** comporte une ou plusieurs *baies\**.
- 2) Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 30 cm.
- 3) Dans les secteurs comprenant des dispositions graphiques spécifiques, les règles d'implantation sont définies par les documents graphiques annexés au présent règlement. Il s'agit des secteurs de Robinson (1), de l'avenue de la Gare (2) et de la Mairie (5).  
La construction *d'annexes\** est autorisée en dehors des « aires constructibles ».

## ► Article UA.9 - Emprise au sol des constructions\*

### UA 9-1 Règle générale

- 1) **En secteur UAa** : l'*emprise au sol\** maximum des constructions est de 100% de la *bande de constructibilité\**, et de 10% de la surface de terrain située hors de la *bande de constructibilité\** dès lors qu'il s'agit de la construction d'une *annexe\**.
- 2) **En secteur UAAb** : l'*emprise au sol\** autorisée est de 50% de la surface de terrain situé dans la *bande de constructibilité\**, avec un minimum de 300 m<sup>2</sup> toujours acquis. Au-delà de la *bande de constructibilité\**, l'*emprise au sol\** maximale est fixée à 10% de la surface de terrain située hors de la *bande de constructibilité\** dès lors qu'il s'agit de la construction d'une *annexe\**.

Sur les unités foncières comportant des bâtiments dont au minimum 50% des surfaces de plancher de rez-de-chaussée sont affectées au commerce, à l'artisanat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il est autorisé :

- une emprise au sol de 60% de la superficie totale du terrain situé dans la *bande de constructibilité\** ;
  - en rez-de-chaussée uniquement, une *emprise au sol\** de 100% de la superficie totale du terrain situé dans la *bande de constructibilité\**.
- 3) Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées en tout ou partie hors *bande de constructibilité\** peuvent faire l'objet d'une *extension\** au-delà de la *bande de constructibilité\**, dans la limite de + 20% de leur emprise bâtie initiale à la date d'approbation du PLU, avec un minimum de 20 m<sup>2</sup>.
  - 4) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, il n'est pas fixé de règle.



## UA 9-2 Secteurs de plan de masse

Dans les secteurs comprenant des dispositions graphiques spécifiques, les règles d'implantation sont définies par les documents graphiques annexés au présent règlement. Il s'agit des secteurs de Robinson (1), de l'avenue de la Gare (2) et de la Mairie (5).

### Article UA.10 - Hauteur maximale des constructions\*

- 1) **En secteur UAa** : la hauteur maximale des constructions\* est fixée à 19 m. Possibilité d'une hauteur de 21,5 m pour les immeubles dont le besoin énergétique ( $B_{bio}$ ) est inférieur de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur ( $B_{bio_{max}}$ ) en respectant une emprise maximum de 75% pour le dernier niveau\* par rapport au niveau\* inférieur (dont l'emprise est calculée hors saillie).
- 2) **En secteur UAb** : Les constructions ne peuvent excéder une hauteur de 12 m. Cependant, un niveau\* supplémentaire pourra être autorisé dans la limite maximale de 15 m, sous réserve que sa surface de plancher soit inférieure à 75% de la surface du niveau\* inférieur.  
Les constructions comportant au minimum 50% de leurs surfaces de plancher de rez-de-chaussée affectées au commerce, à l'artisanat ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif bénéficient d'une majoration de 1 m des hauteurs maximales définies précédemment.  
Pour les constructions dont le dernier niveau\* est en attique, il sera demandé une implantation du ou des derniers niveaux\* en retrait de 1 m minimum de la rue afin de permettre une meilleure insertion paysagère, sauf si la qualité architecturale du projet justifie une implantation à l'alignement.
- 3) Les constructions sur terrasse abritant les machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, la sortie des escaliers, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les capteurs solaires et autres ouvrages de production d'énergie renouvelable, sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3 m, et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur, à l'exception des ascenseurs installés en façade sur les immeubles anciens réhabilités.
- 4) De façon à permettre un bon raccordement aux bâtiments immédiatement voisins, un même bâtiment pourra avoir, pour partie, des hauteurs différentes, en fonction du meilleur raccord possible aux bâtiments voisins immédiats et dans la limite de 1 à 2 niveaux\* en plus ou en moins.
- 5) Au-delà de la bande de constructibilité\*, l'extension\* des constructions existantes ne peut excéder une hauteur de 9 m.
- 6) La hauteur est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel\* avant travaux, à l'aplomb de la construction.
- 7) Dans les secteurs comprenant des dispositions graphiques spécifiques, les règles de hauteur sont définies par les documents graphiques annexés au présent règlement. Il s'agit des secteurs de Robinson (1), de l'avenue de la Gare (2) et de la Mairie (5).

## ► Article UA.11 - Aspect extérieur des constructions

### **RAPPEL :**

*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 (Art. R.111-27 du code de l'Urbanisme).*

*Est rappelée ici l'existence du site patrimonial remarquable et de l'inventaire du patrimoine remarquable. Ces documents sont annexés au règlement du PLU.*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune.

### **UA 11.1 Dispositions générales**

#### **1) Les matériaux**

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.

#### **2) Les toitures**

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé sont interdites.

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les toitures terrasses peuvent être végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

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 (5<sup>ème</sup> façade), ou être traitées en toiture terrasse accessible.

#### **3) Les façades\***

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie entre 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, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

Les façades des constructions tournées sur la coulée verte devront être traitées en façade principale.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des murs végétalisés sont autorisés.

Les volets roulants rapportés en façade extérieure et les grilles de défense en applique sont interdits.

La fermeture des balcons et 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 reconstituées dans toute la mesure du possible.

Les entrées de parking et de garages devront être traitées en harmonie avec la façade.

#### 4) **Devantures de magasins**

L'ensemble des devantures de magasins devra respecter le règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes en vigueur et se conformer aux dispositions de la charte communale de l'esthétique des devantures en vigueur, ainsi :

- Les aménagements ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage, et se détacher de leur alignement.
- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, ils ne seront pas pleins. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public.
- Les percements de vitrine ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même lorsqu'il s'agit d'une même activité/cellule commerciale. Les vitrines seront en verre transparent : les vitrages opaques ou translucides sont proscrits ainsi que les rideaux opaques et les voilages.
- La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, et l'expression architecturale du commerce sera réalisée uniquement en rez-de-chaussée.

#### 5) **Clôtures**

Les clôtures sur les voies publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager et notamment prendre en compte la topographie des terrains.

Les clôtures ayant une valeur patrimoniale doivent être préservées et remises en état.

Leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser 2,5 m.

Les clôtures implantées en limites séparatives ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,5 m par rapport au niveau du sol le plus haut

#### 6) **Énergies renouvelables**

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 au caractère de la construction et des lieux avoisinants.

Afin de limiter leur impact visuel, sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- 7) **Les paraboles et autres antennes** doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue et doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

## **UA 11.2 Dispositions applicables en secteur UAb**

Ces dispositions sont applicables dans le centre ancien de Sceaux, au bâti ancien. Elles complètent l'article UA 11.1 : en cas de contradiction entre deux règles, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

### **1) Principes de composition du bâti**

Les principes de composition du bâti ancien devront être respectés. On distingue plusieurs types dominants de composition, dont les caractéristiques principales sont définies dans le rapport de présentation du PLU :

- Composition autour d'une cour : celle-ci sera autant que possible préservée ou reconstituée et mise en valeur. Les extensions et constructions neuves devront privilégier une implantation périphérique et dans le prolongement des corps de bâti existants, ou par surélévation. Les accès d'origine à la cour (porte cochère, passages) seront autant que possible préservés. Ce sera également le cas pour les éléments constituant des traces liées à l'ancienne fonction de la cour (puits, pièces de fer...).
- Composition du bâti en front de rue : les éléments anciens qui constituent les composantes essentielles de ce type de composition seront préservés ou reconstitués. Il s'agit du bâtiment principal sur rue, du jardin et des corps secondaires latéraux. Les extensions et constructions neuves ne devront pas altérer la lisibilité du corps de bâtiment ancien.
- Composition du bâti en fond de cour : les éléments anciens qui constituent les composantes essentielles de ce type de composition seront préservés ou reconstitués. Il s'agit de la clôture sur rue, de la cour, du corps de bâtiment en fond de cour et du jardin. Les extensions et constructions neuves s'inscriront dans le respect de la composition et ne devront pas masquer la hiérarchisation du bâti ancien.

### **2) Façades**

Dans le cas de ravalement de façade, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties d'édifice ou détails d'architecture altérés (appui de fenêtre, éléments de modénature) seront restaurés avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels.

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.111-27 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.

Les percements d'origine des immeubles anciens seront conservés et leur modification (élargissement de la baie ou abaissement du linteau) sera interdite.

Les compteurs des réseaux de distribution (électricité, gaz ou autres concessionnaires) devront être installés à l'intérieur du bâti. Lorsque cela n'est techniquement pas possible, ces derniers seront encastrés dans la maçonnerie de la façade sur rue, en utilisant des matériaux et des couleurs de la façade. Les réseaux (fils) doivent être installés à l'intérieur du bâti ; en cas d'impossibilité technique, ils pourront être traités en façade s'ils sont rassemblés et cachés de façon esthétique.

### 3) Toitures

Les dispositions anciennes de toiture seront conservées.

Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de la typologie architecturale et de l'époque de la construction. Les capteurs solaires et autres dispositifs de production d'énergie renouvelable seront autorisés s'ils n'altèrent pas la qualité du bâti. Sur toiture, ils devront :

- respecter les pentes de toitures existantes ;
- respecter les travées de façade sur lesquelles les capteurs devront être axés ;
- une implantation en partie haute ou basse des versants ;
- intégrer des solutions discrètes quant au choix des éléments de fixation (les éléments de couleur blanche seront évités) ;
- éviter les phénomènes de luisance.

Les dispositions anciennes de lucarne seront conservées, restituées ou proposées pour redonner du caractère à un bâti dénaturé.

Les fenêtres de toit encastrées ne pourront avoir des dimensions supérieures aux fenêtres du dernier étage avec lesquelles elles devront être composées. Leur implantation respectera le rythme des travées de la façade et leur nombre sera inférieur au nombre de travées. Elles ne devront pas être en saillie par rapport au plan de la toiture.

Les éléments de collecte et d'évacuation des eaux pluviales devront être implantés de manière rationnelle afin de ne pas les multiplier. S'ils sont apparents, ils seront en zinc, cuivre ou fonte.

Les souches traditionnelles de cheminée seront conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux, lorsqu'elles participent au paysage urbain.

Les antennes sur mats et antennes paraboliques ne sont autorisées que si elles ne sont pas visibles du domaine public ou qu'elles sont traitées avec une discrétion maximale, par l'implantation, le matériau et la couleur. Dans tous les cas, l'implantation en façade est proscrite.

### 4) Menuiseries

Les menuiseries seront homogènes sur la totalité du bâti. Les finitions bois, lasure ou vernis sont proscrites.

La restauration ou le remplacement des fenêtres et portes s'effectuera suivant les dispositions de menuiseries contemporaines de la construction du bâti. Les portes cochères seront en bois.

Les menuiseries en matériau moderne de substitution seront autorisées sous réserve de respecter :

- Les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes ;
- Les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles ;
- Les dimensions des clairs de vitrage.

La pose en rénovation est proscrite.

La restauration ou le remplacement des contrevents s'effectuera suivant les dispositions anciennes encore en place ou d'après les menuiseries d'un bâti de même type pris en référence. Les volets roulants seront 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, sauf à être masqué par un lambrequin.

## 5) **Ferronneries**

La restauration des éléments de ferronnerie altérés, le remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie s'effectuera selon les dispositions anciennes conservées.

## 6) **Devantures commerciales**

Les principes de composition des devantures commerciales devront respectés l'immeuble dans lequel il s'insère.

La devanture doit respecter

- le parcellaire originaire : si le commerce se développe sur deux rez-de-chaussée d'immeubles mitoyens le rez-de-chaussée de la devanture prendra l'apparence de deux commerces distincts (rupture de style, hauteur d'allège, tonalités..) afin de laisser apparaître le rythme vertical du découpage parcellaire.
- les lignes de composition verticale de l'immeuble : la devanture sera recoupée par des éléments menuisés ou maçonnés afin de créer un rythme en harmonie avec les trumeaux et les baies des différentes façades.
- en hauteur la devanture est limitée au niveau du plancher haut du rez-de-chaussée.

Les caissons de volets roulants ou de stores bannes, les bandeaux, les entablements doivent respecter une saillie de 15 cm maximum par rapport au nu de la façade. Les appareils de conditionnement d'air sont autorisés sous réserve d'être encastrés dans la façade et dissimulés par une grille qui entre dans la composition de la devanture

Les stores sont autorisés sous réserve

- de s'implanter au-dessus de l'enseigne bandeau.
- de respecter les découpes de la vitrine s'ils se décomposent en plusieurs pans
- que le store et ses montants soient entièrement rétractables

Les systèmes d'occultation et de fermetures anti-effraction doivent être ajourés afin de maintenir la visibilité de la vitrine. Ils devront dans la mesure du possible être placés à l'intérieur du commerce.

## 7) **Clôtures**

Les murs de clôtures pleins maçonnés seront constitués à l'identique du mur de façade de la propriété. Les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les parties altérées seront restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels : la tête de mur est constituée d'un chaperon en pierre, tuiles ou zinc. La hauteur du mur de clôture n'excède pas la hauteur sous plafond du rez-de-chaussée adossé.

Les autres clôtures seront constituées de murs bahuts surmontés d'une grille métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur :

- Mur bahut dont la hauteur est comprise entre 60 cm et 1 m, et constitués à l'identique du mur de façade de la propriété avec chaperon de pierre ou mortier ;
- Grille barreaudée, pouvant être doublée de panneaux de tôle festonnée en partie haute, à condition de maintenir un jour de 15 cm au moins entre la tête de mur et le bas du panneau et 15 cm au moins en partie haute de la grille.

Les percements de nouveaux accès ne doivent pas être plus larges de 1,4 m pour un accès piéton, en maintenant l'intégrité de la clôture existante.

Le linéaire de tous les ouvrants ne devra pas excéder le tiers du linéaire de clôture.

## ► Article UA.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement

### UA 12.1 Constructions neuves et extensions

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

#### 1) Cas général

- a) La totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain, ou à défaut en rez-de-chaussée dans le volume même de la construction. Etant ici précisé que la règle s'apprécie à l'échelle du terrain d'assiette du projet et non par bâtiments.
- b) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.
- c) Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le décompte des obligations de stationnement.

#### 2) Places et rampes d'accès

- Dimensions des places
  - longueur : 5 m
  - largeur : 2,5 m
- Rampes : elles ne doivent pas générer de modification dans le niveau du trottoir et leur pente ne peut excéder 10% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement\*.
  - Pour les rampes desservant jusqu'à 50 emplacements, leur largeur utile minimale est de :
    - Sens unique ou double sens : 3,5 m
  - Pour les rampes desservant plus de 50 emplacements, leur largeur utile minimale est de :
    - Sens unique ou double sens avec feu alterné : 3,5 m ;
    - Double sens sans feu alterné : 6,5 m.

Dans le cas d'ascenseur à voiture, il est exigé une zone d'attente d'une pente maximum de 5% et d'une dimension minimale de 5 m x 2,5 m aménagée sur le terrain devant l'entrée de l'élévateur.

### 3) Surfaces et nombre de stationnements

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de SDP</li> <li>• 1 place par logement de plus 30 m<sup>2</sup> créé par l'extension d'une construction existante</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements sociaux :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place / logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de SDP</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces et artisanat :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Constructions dont la superficie totale des locaux est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> SDP</li> <li>○ Constructions dont la superficie totale des locaux est supérieure à 250 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Il n'est pas fixé de règle</li> <li>○ 10% de la SDP avec un minimum d'une place</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureaux :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il ne peut être construit plus d'une place pour 60 m<sup>2</sup> de surfaces affectées au bureau</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements hôteliers :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 10 chambres ou 50% SDP</li> <li>• Et un minimum d'une aire de stationnement pour autocar (1/30 chambres)</li> </ul>

NB : le calcul du nombre de places appliqué à un pourcentage de SDP se fait en utilisant le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place de parking, arrondi à l'unité supérieure à partir de la première décimale supérieure à 4.

- a) La règle applicable aux constructions ou établissements non précisés ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- b) Les surfaces de stationnement devront comporter les branchements nécessaires à l'alimentation électrique des véhicules conformément à la réglementation en vigueur définie par le code de la Construction et de l'habitation.
- c) Pour les extensions, seules les nouvelles surfaces créées sont prises en compte pour le calcul des normes de stationnement.

### 4) Vélos

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, et au moins clos, couverts et sécurisés, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, de *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*\* existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune. 50% au moins des surfaces dédiées au stationnement vélo devront être accessibles de plain-pied. Les locaux en sous-sol devront être accessibles par une rampe dont la pente ne pourra excéder 12%.

Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 4 m<sup>2</sup>. Sa configuration doit être adaptée au gabarit des vélos.

Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

Pour les immeubles d'habitation

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 1 ou 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de taille supérieure à 2 pièces ;
- 2,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 10 logements pour le stationnement des vélos cargo.

Pour les activités de bureau, 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> SDP de locaux ;



Pour les activités de commerce, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, 1 place pour 10 employés ;

Pour les équipements scolaires à partir du primaire :

- équipements du primaire : 1 place pour 8 / 12 élèves ;
- équipement du secondaire et du supérieur : 1 place pour 3 / 5 élèves.

#### 5) Aires de livraison

Pour les constructions neuves, il est imposé la création d'aires de livraison, selon les normes minimales définies ci-après :

- pour les commerces : une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- pour les bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les extensions, les normes ci-dessus seront appliquées dès lors que la surface totale de vente ou de plancher est supérieure aux ratios définis.

#### UA 12.2 Changements de destination

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, la règle de l'article U12.1.3) et 4) s'applique. Il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

#### UA 12.3 Impossibilités techniques

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
2. lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## Article UA.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation

*RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R 431-9 du code de l'urbanisme).*

### UA 13-1 Règles générales

- 1) **En secteur UAa** : au moins 50% des *espaces libres\** doivent être traités en *espaces verts\**.
- 2) **En secteur UAb** : au moins 50 % des *espaces libres\** des terrains de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être traités en *espace vert\**.
- 3) **Pour l'ensemble de la zone UA** : pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des *espaces libres\** (notamment les aires de stationnement, les voiries et les accès) doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

Les *espaces libres\** doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Les *espaces verts\** sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

En cas de toitures végétalisées, 50% de leur surface pourra être décomptée au titre des obligations en matière d'espace vert, sous réserve d'une épaisseur de terre minimale de 20 cm.

- 4) **Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, il n'est pas fixé de règle.

### UA 13-2 Espace vert protégé (EVP)\*

Les *espaces verts protégés (EVP)\** sont repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique du règlement par une trame verte. Les EVP devront être maintenus aménagés comme jardins ou espaces naturels. Leur modification n'est admise que si elle a pour objet de valoriser leur statut de jardin ou d'espaces naturels par une mise en valeur des plantations, l'aménagement de sentiers, d'aires de jeux... Ces aménagements ne diminuent pas la surface de pleine terre. Tout arbre abattu doit être remplacé par un sujet équivalent.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces d'EVP est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public, un EVP bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'Urbanisme, la modification d'un EVP (y compris l'abattage d'arbres) doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **UA 13.3 Les arbres remarquables**

- 1) Les arbres remarquables sont identifiés sur le document graphique spécifique « Plan de localisation des arbres remarquables » présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.
- 2) Tout abattage d'arbre remarquable, ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Il est interdit de les abattre, sauf justification étayée sur leur état phytosanitaire.

#### **Article UA.14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.

#### **Article UA.15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementale**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **Article UA.16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Pour les nouvelles constructions (hors annexes), les fourreaux permettant leur raccordement au réseau de communication électronique très haut débit (THD) existant ou à créer, devront être prévus.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ► Article UC.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1) les constructions à vocation industrielle ;
- 2) l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UC2 ;
- 3) l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ;
- 4) les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- 5) dans les parties de zone classée en *espace boisé classé (EBC)\** sur le plan de zonage, tout changement ou mode d'occupation du sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.
- 6) les rez-de-chaussée à destination autre que le commerce, l'artisanat et services publics ou d'intérêt collectif, le long des voies identifiées comme « linéaire commerce, artisanat et services » sur le document graphique. Les accès et locaux techniques des immeubles ne sont pas visés par la présente règle.
- 7) dans la zone de protection de 5 m de part d'autre des canalisations de gaz à haute pression, délimitée sur le plan de zonage, les immeuble de grande hauteur (IGH) définis à l'article R.122-2 du code de la Construction et de l'habitation et les établissements recevant du public (ERP) tels que définis à l'article R.123-2 du code de la construction et de l'habitation, accueillant plus de 100 personnes.

#### ► Article UC.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- 1) l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers des constructions (tels que boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable...) et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens ;
- 2) l'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement ;
- 3) la construction d'entrepôts, à condition qu'ils soient un accompagnement nécessaire à une activité principale de commerce, d'artisanat ou de services sur la même unité foncière ;

- 4) les ateliers de réparation de véhicules automobiles, les stations-services et de lavage uniquement avenue Paul Langevin ;
- 5) les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers ;
- 6) Les commerces, artisanat et services publics ou d'intérêt collectif en rez-de-chaussée le long des « linéaires de commerce, artisanat et services » et les accès et locaux techniques des immeubles ;
- 7) Dans l'ensemble de la zone UC, inscrite en totalité dans un secteur de diversité de l'habitat (L.123-15 du code de l'Urbanisme), la construction de programme de logements d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), à condition qu'au moins 30% de cette surface soit affectée à des logements locatifs sociaux au sens défini par l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'habitation.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ► Article UC.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1) Pour les constructions nouvelles, le terrain doit être accessible d'une voie privée ou publique, carrossable et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,5 m avec des caractéristiques conformes à une voie du réseau public. Cette règle ne s'applique pas à la réalisation d'extensions de constructions existantes ou *d'annexes\**.
- 2) Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche entamée de 30 m de linéaire de terrain contigu à l'emprise publique.
- 3) Les voies d'accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux règles d'enlèvement des ordures ménagères ;
  - être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
  - dans la mesure du possible ne pas se terminer en impasse pour la circulation des piétons et des vélos.

### ► Article UC.4 - Desserte par les réseaux

#### UC 4-1 Alimentation en eau potable

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

#### UC 4-2 Assainissement

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

Tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage départemental ou intercommunal devra se conformer au règlement d'assainissement départemental intracommunautaire en vigueur.

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable du maître d'ouvrage du réseau concerné.

2) Eaux pluviales

La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

Pour toute construction nouvelle, lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, pour des raisons techniques à justifier (zones de risques liés aux anciennes carrières, secteurs d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort...), le service assainissement du Territoire ou du Département (selon la nature du réseau) peut autoriser le rejet de l'excédent de ruissellement dans le réseau public, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration... Le débit maximal autorisé est défini par les règlements d'assainissement en vigueur, du Territoire ou du Département.

#### **UC 4-3 Électricité et télécommunication**

- 1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- 2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.
- 3) Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans les murs de clôture.

#### **UC 4-4 Déchets ménagers**

- 1) Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif, sauf s'il est prévu une collecte des déchets sous forme de points d'apport volontaire.
- 2) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :
  - le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif,
  - la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
  - Les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.
- 3) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

## ► Article UC.5 - Caractéristiques des terrains

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est pas fixé de règle.

## ► Article UC.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

### UC 6-1 Implantation des constructions : règle générale et spécifique sur certaines voies

- 1) Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 m par rapport à l'*alignement\** actuel ou à créer des voies publiques ou privées, existantes ou futures (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie figurant au document graphique), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable, ou des emprises publiques.
- 2) **Pour les terrains riverains de la Coulée Verte**, les constructions peuvent s'implanter soit à l'*alignement\**, soit en respectant un retrait d'au moins 1,9 m.
- 3) **Pour les terrains situés dans le lotissement du parc de Sceaux**, les constructions doivent être implantées un retrait minimum de 5 m par rapport à l'*alignement\**.
- 4) **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 document graphique, 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.
- 6) Les constructions neuves situées à l'angle de deux voies doivent s'inscrire à l'intérieur d'un *alignement\** nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des *alignements\** des voies adjacentes (pans coupés). Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de lisibilité.
- 7) Les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU peuvent s'implanter à l'*alignement\** ou en respectant un recul minimum d'1 m.
- 8) Le rez-de-chaussée des constructions à destination de commerces et d'artisanat peut être implanté à l'*alignement\** (nu de la façade).
- 9) La modification, *extension\** ou *surélévation\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à la condition que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle.

### UC 6-2 Saillies sur l'*alignement\** et l'espace de recul\*

- 1) Les *saillies\** au-dessus de l'*alignement\** par rapport aux voies et emprises publiques, sont autorisées uniquement à condition qu'elles n'avancent pas de plus 80 cm sur le nu de la façade et qu'elles se situent à au moins 4,3 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'*alignement\** ;
- 2) Dans l'espace de recul\* sont autorisés :
  - les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - les *saillies\** à condition qu'elles soient situées à 4,3 m au-dessus du niveau du sol ;

- les *annexes\** nécessaires au stockage des déchets ou au stationnement des deux roues, dans la limite d'une emprise totale de 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 2,2 m et sous réserve de leur intégration paysagère. Cette disposition ne s'applique pas aux *annexes\** associées à des constructions nouvelles.
- 3) Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation) ou à l'utilisation des énergies renouvelables (tels les capteurs d'énergie solaire) sont autorisés :
- en cas d'implantation en *recul\** de la voie : si leur profondeur n'excède pas 80 cm par rapport au nu de la façade ;
  - en cas d'implantation à *l'alignement\**, ces dispositifs sont autorisés à partir de 4,3 m au-dessus du sol mesuré à *l'alignement\** et sur une profondeur de 30 cm maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux devront faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

## ► Article UC.7 - Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives\**

### UC 7-1 Règle générale pour les limites latérales

- 1) Les constructions pourront s'implanter soit sur les *limites latérales\**, soit en *retrait\** de ces limites. Les *façades\** ou parties de façades implantées en *limites latérales\** ne comportent pas de *baie\**.  
Pour les terrains riverains situés dans le lotissement du parc de Sceaux, les constructions doivent obligatoirement s'implanter en *retrait\** des limites.
- 2) Lorsque la *limite latérale\** d'un terrain jouxte la zone UE, les constructions doivent obligatoirement s'implanter en *retrait\** de cette limite.
- 3) En cas de *retrait\** de *façades\** ou parties de façades, celles-ci seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction,
  - sans être inférieure à 3 m ( $H/2 = L \geq 3$  m) dans le cas de *façade\** sans *baie\** ;
  - sans être inférieure à 6 m ( $H/2 = L \geq 6$  m) dans le cas de *façade\** avec *baie\**.
- 4) Les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune sont implantées soit sur les *limites séparatives\**, soit en *retrait\** de ces limites. En cas de *retrait\**, les *façades\** seront implantées avec une distance minimum de 6 m en cas de façade avec baies\* ; il n'est pas fixé de règle pour les *façades\** sans *baie\**.
- 5) L'implantation d'*annexe\** pourra être autorisée sur la *limite latérale\** ou avec un *retrait\** minimum de 1 m.
- 6) Lorsqu'une façade comporte un *redan\** inférieur à la moitié de la largeur de la plus petite des façades adjacentes, la distance de sa propre façade à la *limite latérale\** du terrain sera au moins égale à 3 m dans le cas de façade sans *baie\**. Dans les autres cas, la règle du paragraphe 7-1-3) s'applique.
- 7) Un retrait du dernier ou des deux derniers niveaux pourra être exigé en vue d'une meilleure insertion du bâtiment avec ses avoisinants. Ce retrait par rapport à la *limite latérale\** est fixé à 3 m minimum en cas de *façade\** sans *baie\** et 6 m minimum en cas de *façade\** avec *baies\**.
- 8) La modification, *extension\** ou *surélévation\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à condition :
  - que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de *baies\** ;
  - ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur maximum de 30 cm.



- 9) Dans le secteur de l'allée Jean Barral repéré au titre d'un « ensemble urbain paysager » sur le document graphique, en application de l'article au L.123-1-5 du code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver leur harmonie avec la composition urbaine en place au sein du secteur
- 10) Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R 471.1 et suivants du code de l'Urbanisme.

#### **UC 7-2 Règle générale pour les limites de fond\* de terrain**

- 1) Les constructions sont implantées en *retrait\** des *limites de fond\** de terrain ; elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction:
  - sans être inférieure à 3 m ( $H/2 = L \geq 3$  m) dans le cas de façade sans *baie\**,
  - sans être inférieure à 8 m ( $H/2 = L \geq 8$  m) dans le cas de façade avec *baie\**.
- 2) L'implantation d'*annexe\** pourra être autorisée en *limite de fond\** ou avec un *retrait\** minimum de 1 m.
- 3) La modification, *extension\** ou *surélévation\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à condition :
  - que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de *baies\** ;
  - ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur maximum de 30 cm.
- 4) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, les bâtiments sont autorisés sur les *limites de fond\** de terrain dans le cas de façade sans *baie\** ou avec un *retrait\** minimum de 6 m.
- 5) Dans le secteur de l'allée Jean Barral repéré au titre d'un « ensemble urbain paysager » sur le document graphique, 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.
- 6) Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R.471-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

#### **UC 7-4 Secteurs de plan de masse**

Dans les secteurs comprenant des dispositions graphiques spécifiques, 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).

Les *annexes\** peuvent être implantées en dehors des « aires constructibles ».

Les sous-sols pourront être construits, sous les espaces privés, au-delà de ces aires constructibles et bâtiments.

## ► Article UC.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Hormis pour les *annexes\** et les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, la distance séparant plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, doit être au moins égale à :

- 3 m dans le cas de *façades\** sans *baie\** ;
- 8 m dans le cas où l'une des deux *façades\** concernées comporte des *baies\**.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 30 cm.

## ► Article UC.9 - Emprise au sol des constructions\*

### UC 9-1 Règle générale

- 1) L'*emprise au sol\** maximum des constructions est de 40%.
- 2) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, l'*emprise au sol\** est limitée à 60%.
- 3) Dans les secteurs repérés au titre d'un « ensemble urbain paysager » sur le document graphique, en application de l'article au L.151-23 du code de l'Urbanisme, les règles d'emprise doivent préserver l'harmonie de la composition urbaine en place au sein du secteur.

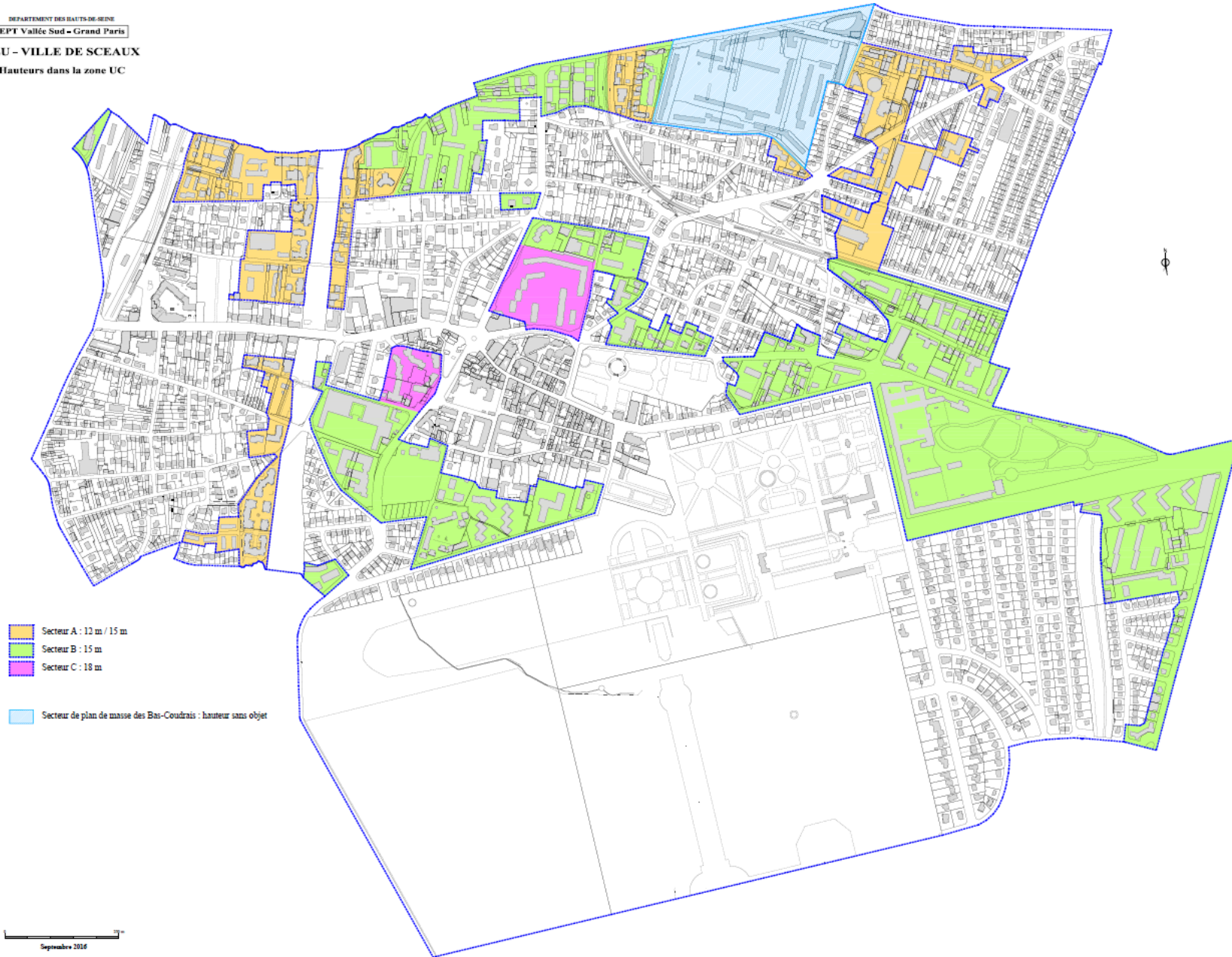
### UC 9-2 Secteurs de plan de masse

Dans les secteurs comprenant des dispositions graphiques spécifiques, 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).

## ► Article UC.10 - Hauteur maximale des constructions\*

### UC 10-1 Règle générale

- 1) Les constructions ne peuvent excéder les hauteurs mentionnées au document graphique ci-après, à savoir :
  - Secteur A : les constructions ne peuvent excéder une hauteur de 12 m. Cependant, un *niveau\** supplémentaire pourra être autorisé dans la limite de 15 m, sous réserve que son emprise soit égale à 75% maximum de la surface du *niveau\** inférieur.  
Pour les constructions en attique, afin de permettre une meilleure insertion paysagère dans la rue, il sera demandé une implantation du dernier *niveau\** en retrait de 1 m minimum de la rue.
  - Secteur B : la hauteur des constructions ne peut excéder 15 mètres.
  - Secteur C : la hauteur des constructions ne peut excéder 18 mètres.
- 2) Les constructions sur terrasse abritant les machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, la sortie des escaliers, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les capteurs solaires et autres ouvrages de production d'énergie renouvelable, sont autorisés à condition que leur hauteur ne dépasse 3 m, et qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur, à l'exception des ascenseurs installés en façade sur les immeubles anciens réhabilités.
- 3) La hauteur est mesurée en tout point par rapport au *terrain naturel\** avant travaux, à l'aplomb de la construction.
- 4) Dans les secteurs de plan de masse comprenant des dispositions graphiques spécifiques, les règles de hauteur 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 document graphique, en application de l'article au L.151-23 du code de l'urbanisme, les hauteurs doivent préserver leur harmonie avec la composition urbaine en place au sein du secteur.



## Article UC.11 - Aspect extérieur des constructions

### **RAPPEL :**

*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 (Art. R.111-27 du code de l'Urbanisme).*

*Est rappelée ici l'existence du site patrimonial remarquable et de l'inventaire du patrimoine remarquable. Ces documents sont annexés au règlement du PLU.*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune.

### **UC 11-1 Prescriptions esthétiques**

#### **1) Les matériaux**

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.

#### **2) Les toitures**

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé sont interdites.

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Les toitures terrasses peuvent être végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

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 (5<sup>ème</sup> façade) ou être traitées en toiture terrasse accessible.

#### **3) Les façades**

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, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiés au commerce., qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

Les façades des constructions tournées sur la coulée verte devront être traitées en façade principale.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois, ainsi que celui des murs végétalisés sont autorisés.

Les volets roulants rapportés en façade extérieure et les grilles de défense en applique sont interdits

La fermeture des balcons et 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 entrées de parking et de garage devront être traitées en harmonie avec la façade.

#### 4) **Devantures de magasins**

L'ensemble des devantures de magasins devra respecter le règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes en vigueur et se conformer aux dispositions de la charte de l'esthétique des devantures, ainsi :

- les aménagements ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage, et se détacher de leur alignement ;
- l'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, ils ne seront pas pleins. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public ;
- les percements de vitrine ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même lorsqu'il s'agit d'une même activité/ cellule commerciale. Les vitrines seront en verre transparent : les vitrages opaques ou translucides sont proscrits ainsi que les rideaux opaques et les voilages ;
- la séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, et l'expression architecturale du commerce sera réalisée uniquement en rez-de-chaussée ;

#### 5) **Clôtures**

- Les clôtures sur les voies publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager et notamment prendre en compte la topographie du sol. Les clôtures ayant une valeur patrimoniale devront être préservées et remises en état. Leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser 2,5 m. Elles pourront comporter une partie maçonnée d'une hauteur inférieure ou égale à 1 m. Les clôtures totalement opaques sont interdites. Cette règle ne s'applique pas aux *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune.
- Les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.
- Les clôtures implantées en limites séparatives ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,5 m par rapport au niveau du sol le plus haut.

#### 6) **Énergies renouvelables**

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.

Afin de limiter leur impact visuel, sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- 7) Les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue et doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

### UC 11.2 Ensemble urbain et paysager – allée Jean Barral

Le document graphique identifie des « ensembles urbains et paysager » que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

L'annexe du présent règlement recense chaque ensemble urbain paysager. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est recommandé que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans, chaque ensemble urbain paysager sont admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain. A titre informatif, le PLU comporte également une annexe qui repère des constructions remarquables (Inventaire des bâtiments remarquables) qui participent à l'identité de Sceaux.

## ► Article UC.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### UC 12.1 Constructions neuves et extensions

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

#### 1) Cas général

- a) Au moins 50% des aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol sur tout ou partie du terrain, ou à défaut en rez-de-chaussée dans le volume même de la construction. Le nombre de places couvertes à réaliser est arrondi à l'unité inférieure. Etant ici précisé que la règle s'apprécie à l'échelle du terrain d'assiette du projet et non par bâtiments.
- b) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.
- c) Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le décompte des obligations de stationnement.

#### 2) Places et rampes d'accès

- Dimensions des places
  - longueur : 5 m
  - largeur : 2,5 m
- Rampes : elles ne doivent pas générer de modification dans le niveau du trottoir et leur pente ne peut excéder 10% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de *l'alignement\**.
  - Pour les rampes desservant jusqu'à 50 emplacements, leur largeur utile minimale est de :
    - Sens unique ou double sens : 3,5 m



- Pour les rampes desservant plus de 50 emplacements, leur largeur utile minimale est de :
  - o Sens unique ou double sens avec feu alterné : 3,5 m ;
  - o Double sens sans feu alterné : 6,5 m.

Dans le cas d'ascenseur à voiture, il est exigé une zone d'attente d'une pente maximum de 5% et d'une dimension minimale de 5 m x 2,5 m aménagée sur le terrain devant l'entrée de l'élévateur.

### 3) Surfaces et nombre de stationnements

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de SDP</li> <li>• 1 place par logement créé de plus 30 m<sup>2</sup> dans le cadre d'une extension</li> <li>• Pour les constructions existantes réalisant des travaux de surélévation ou d'extension répondant au label Bâtiment basse consommation Rénovation (BBC rénovation*), il n'est pas fixé de règle.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements sociaux :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place / logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de SDP</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces et artisanat :           <ul style="list-style-type: none"> <li>o Constructions dont la superficie totale des locaux est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> SDP</li> <li>o Constructions dont la superficie totale des locaux est supérieure à 250 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>o Il n'est pas fixé de règle</li> <li>o 10% de la SDP avec un minimum d'une place</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureaux :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il ne peut être construit plus d'une place pour 60 m<sup>2</sup> de surfaces affectées au bureau</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements hôteliers :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 10 chambres ou 50% SDP</li> <li>• Et un minimum d'une aire de stationnement pour autocar (1/30 chambres)</li> </ul>

NB : le calcul du nombre de places appliqué à un pourcentage de SDP se fait en utilisant le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place de parking, arrondi à l'unité supérieure à partir de la première décimale supérieure à 4.

- a) La règle applicable aux constructions ou établissements non précisés ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- b) Les surfaces de stationnement devront comporter les branchements nécessaires à l'alimentation électrique des véhicules conformément à la réglementation en vigueur définie par le code de la Construction et de l'habitation.
- c) Pour les extensions, seules les nouvelles surfaces créées sont prises en compte pour le calcul des normes de stationnement.

### 4) Vélos

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, et au moins clos, couverts et sécurisés, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, de *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune. 50% au moins des surfaces dédiées au stationnement vélo devront être accessibles de plain-pied. Les locaux en sous-sol devront être accessibles par une rampe dont la pente ne pourra excéder 12%.



Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 4 m<sup>2</sup>. Sa configuration doit être adaptée au gabarit des vélos.

Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

Pour les immeubles d'habitation

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 1 ou 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de taille supérieurs à 2 pièces. ;
- 2,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 10 logements pour le stationnement des vélos cargo.

Pour les activités de bureau, 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> SDP de locaux ;

Pour les activités de commerce, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, 1 place pour 10 employés ;

Pour les équipements scolaires à partir du primaire :

- équipements du primaire : 1 place pour 8 / 12 élèves ;
- équipement du secondaire et du supérieur : 1 place pour 3 / 5 élèves.

#### 5) Aires de livraison

Pour les constructions neuves, il est imposé la création d'aires de livraison, selon les normes minimales définies ci-après :

- pour les commerces : une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- pour les bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les extensions, les normes ci-dessus seront appliquées dès lors que la surface totale de vente ou de plancher est supérieure aux ratios définis.

#### UC 12.2 Changements de destination

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, la règle de l'article U12.1.3) et 4) s'applique. Il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

#### UC 12.3 Impossibilités techniques

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
2. lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## ► Article UC.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation

*RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou à créer (article R.431-9 du code de l'urbanisme).*

### UC 13-1 Règles générales

- 1) Au moins 30% de la surface du terrain doit être traitée en *espaces verts\**, dont au moins 10 % de la surface de terrain en *pleine terre\** ou présentant une épaisseur végétale minimale de 1 m. En outre, un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain libre doit être planté, en *pleine terre\** ou dans une fosse d'un volume minimal de 1 m<sup>3</sup>.
- 2) Les *espaces libres\** doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les *espaces libres\** des terrains voisins.
- 3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des *espaces libres\** (notamment les aires de stationnement, des voiries et des accès) doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.
- 4) L'espace de *recul\** devra être traités en *espaces verts\** sur un minimum de 50% de sa superficie.
- 5) Les *espaces verts\** sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.
- 6) Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).
- 7) En cas de toitures végétalisées, 50% de leur surface pourra être décomptée au titre des obligations en matière d'*espace vert\**, sous réserve d'une épaisseur de terre minimale de 20 cm.
- 8) Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune.

### UC 13-2 Espace vert protégé (EVP)\*

Les *espaces verts protégés\** (EVP) sont repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique du règlement par une trame verte. Les EVP devront être maintenus aménagés comme jardins ou espaces naturels. Leur modification n'est admise que si elle a pour objet de valoriser leur statut de jardin ou d'espaces naturels par une mise en valeur des plantations, l'aménagement de sentiers, d'aires de jeux... Ces aménagements ne diminuent pas la surface de pleine terre. Tout arbre abattu doit être remplacé par un sujet équivalent.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc). De même, le revêtement de surfaces d'EVP est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un EVP bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'Urbanisme, la modification d'un EVP (y compris l'abattage d'arbres) doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **UC 13.3 Les arbres remarquables**

- 1) Les arbres remarquables sont identifiés sur le document graphique spécifique « Plan de localisation des arbres remarquables » présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.
- 2) Tout abattage d'arbre remarquable, ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Il est interdit de les abattre, sauf justification étayée sur leur état phytosanitaire.

### **Article UC.14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.

### **Article UC.15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementale**

Il n'est pas fixé de règle.

### **Article UC.16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Pour les nouvelles constructions (hors annexes), les fourreaux permettant leur raccordement au réseau de communication électronique très haut débit (THD) existant ou à créer, devront être prévus.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ► Article UE.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1) l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE2 ;
- 2) les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt ou de commerce hors avenue Edouard Depreux ;
- 3) les constructions à destination d'artisanat à l'exception de celles relatives à des activités artisanales existantes dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU;
- 4) les ateliers de réparation automobile, les postes de peinture et de distribution de carburant hors avenue Edouard Depreux ;
- 5) toute construction hors de la bande constructible repérée sur le document graphique, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2.
- 6) l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ;
- 7) les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- 8) dans la zone de protection de 5 m de part d'autre des canalisations de gaz à haute pressions, délimitée sur le plan de zonage, les immeubles de grande hauteur (IGH) définis à l'article R.122-2 du code de la Construction et de l'habitation et les établissements recevant du public (ERP) tels que définis à l'article R.123-2 du code de la Construction et de l'habitation, accueillant plus de 100 personnes.

### ► Article UE.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- 1) les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers ;

- 2) les constructions à destination d'artisanat à condition que l'activité soit existante dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU ;
- 3) au-delà de la *bande de constructibilité\**, seules sont autorisées :
  - la construction *d'annexes\** ;
  - l'*extension\** d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU, implantée en tout ou partie hors *bande de constructibilité\** ;
  - les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU ;
  - les constructions exclusivement à destination d'artisanat, dont l'activité est existante dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU
- 4) les ateliers de réparation de véhicules automobiles, les stations-services et de lavage uniquement avenue Edouard Depreux.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ► Article UE.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1) Pour les constructions nouvelles, le terrain doit être accessible d'une voie privée ou publique, carrossable et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,5 m avec des caractéristiques conformes à une voie du réseau public. Cette règle ne s'applique pas à la réalisation d'*extensions\** de constructions existantes ou *d'annexes\**.
- 2) Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche entamée de 30 m de linéaire de terrain contigu à l'emprise publique. Les nouveaux accès carrossables ne doivent pas excéder une largeur de 3 m.
- 3) Les voies d'accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux règles d'enlèvement des ordures ménagères ;
  - être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
  - dans la mesure du possible ne pas se terminer en impasse pour la circulation des piétons et des vélos.

### ► Article UE.4 - Desserte par les réseaux

#### UE 4-1 Alimentation en eau potable

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

## **UE 4-2 Assainissement**

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

Tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage départemental ou intercommunal devra se conformer au règlement d'assainissement en vigueur.

### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable du maître d'ouvrage du réseau concerné.

### 2) Eaux pluviales

La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

Pour toute construction nouvelle, lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, pour des raisons techniques à justifier (zones de risques liés aux anciennes carrières, secteurs d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort...), le service assainissement du Territoire ou du Département (selon la nature du réseau) peut autoriser le rejet de l'excédent de ruissellement dans le réseau public, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration... Le débit maximal autorisé est défini par les règlements d'assainissement en vigueur, du Territoire ou du Département.

## **UE 4-3 Électricité et télécommunication**

- 1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- 2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.
- 3) Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans les murs de clôture.

## **UE 4-4 Déchets ménagers**

Le remisage des conteneurs à déchets devra être aménagé de manière à ce que les conteneurs ne soient pas visibles depuis l'espace public.

Toute construction d'immeuble d'habitation collective devra comporter des locaux spécifiques pour le remisage des conteneurs, prenant en compte le tri sélectif. Ils seront conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, une manipulation aisée et une facilité d'accès au domaine public. Ils devront être clos, éclairés et pourvus d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ils ne peuvent avoir de communication directe avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage des voitures d'enfants.

## ► Article UE.5 - Caractéristiques des terrains

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fixé de règle.

## ► Article UE.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

### UE 6-1 Implantation des constructions : règle générale et spécifique sur certaines voies

- 1) **Règle générale applicable aux terrains situés en zones UE, UEa** : les constructions doivent être implantées avec un *recul\** d'au moins 4 m par rapport à l'alignement actuel ou à créer des voies publiques ou privées, existantes ou futures (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie figurant au document graphique), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable, ou des emprises publiques ;

Pour les terrains riverains de la Coulée Verte, les constructions peuvent s'implanter soit à l'*alignement\** actuel ou à créer des voies publiques ou privées, existantes ou futures (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie figurant au document graphique), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable, ou des emprises publiques, soit en respectant un retrait d'au moins 1,9 m.

**Pour les terrains situés en zone UEb**, les constructions, y compris les *annexes\**, doivent être implantées avec un *recul\** d'au moins 5 m par rapport à l'*alignement\** actuel ou à créer des voies publiques ou privées, existantes ou futures (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie figurant au document graphique), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable, ou des emprises publiques ;

**Pour les terrains situés en zone UEc**, les constructions, y compris les *annexes\**, doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 m par rapport à l'*alignement\** actuel ou à créer des voies publiques ou privées, existantes ou futures (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie figurant au document graphique), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable, ou des emprises publiques ;

- 2) Les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune peuvent s'implanter à l'alignement actuel ou à créer des voies publiques ou privées, existantes ou futures (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie figurant au document graphique), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable, ou des emprises publiques, ou en respectant un *recul\** minimum d'1 m.
- 3) L'*extension\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à la condition que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle.
- 4) Dans les secteurs repérés au titre d'un « ensemble urbain et paysager » sur le document graphique, en application de l'article au L.151-19 du code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver leur harmonie avec la composition urbaine en place au sein du secteur.

### UE 6-2 Bandes de constructibilité\*

- 1) Les constructions doivent être implantées dans la *bande de constructibilité\** ;
- 2) Au-delà de la *bande de constructibilité\**, seules sont autorisées :
  - la construction d'*annexes\** ;
  - l'*extension\** d'une construction existante avant la date d'approbation du PLU, implantée en tout ou partie hors *bande de constructibilité\** ;

- les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU ;
- les constructions exclusivement à destination d'artisanat, dont l'activité est existante dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU.

### UE 6-3 Saillies sur l'espace de recul

Dans l'espace de *recul\**, sont autorisés :

- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation), à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire), chacun n'excédant pas 20 cm de profondeur par rapport au nu de la façade ;
- les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
- Les *saillies\** à condition qu'elles n'avancent pas de plus de 1,5 m sur le nu de la façade ;
- Pour les terrains situés en zone UE et UEa, les *annexes\** nécessaires au stockage des déchets ou au stationnement des vélos, dans la limite d'une emprise totale de 10 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 2,2 m et sous réserve de leur intégration paysagère. Cette disposition ne s'applique pas aux *annexes\** associées à des constructions nouvelles.

## ► Article UE.7 - Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives\**

### UE 7-1 Règle générale pour les limites latérales

#### 1) En zones UE, UEa et UEc :

Dans la *bande de constructibilité\**, les constructions s'implantent en fonction de la largeur (L) du terrain, mesurée au niveau de l'alignement sur rue :

- $L \leq 10$  m, la construction peut s'implanter sur les limites latérales ;
- $10 < L \leq 20$  m, la construction peut s'implanter sur au plus une limite latérale ;
- $L > 20$  m, la construction s'implante en *retrait\** des limites latérales ;
- Pour les terrains issus de division autorisées après la modification n°2 du PLU, la construction s'implante en retrait.

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.

Les *façades\** ou parties de *façades\** implantées en *limite latérale\** ne comportent pas de *baie\**.

Au-delà de la *bande de constructibilité\**, l'extension d'une construction existante implantée déjà sur limite séparative, peut se réaliser dans le prolongement des murs existants, si la hauteur maximale de l'extension est limitée à 3 m. Dans le cas contraire, elle est interdite sur les *limites latérales\**.

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

- En cas de façade sans baie,  $R = 1,5$  m
- En cas de façade ne comportant que des baies secondaires\*,  $R = 3$  m
- En cas de façade comportant des *baies principales\**,  $R = H$ , avec un minimum de 6 m, H étant la hauteur de la façade considérée.

La construction d'annexe\* pourra être autorisée en limite séparative\* ou avec un *retrait\** minimum de 1 m.



- 2) **En zone UEb** les constructions sont interdites sur les *limites latérales\**. Les constructions doivent être implantées :
  - avec un *retrait\** minimum (R) par rapport aux limites latérales de :
    - R = 1,90 m par rapport aux *limites latérales\** lorsque la façade ne comporte pas de baie ou uniquement des baies secondaires ;
    - R = H, avec un minimum de 6 m en cas de façade comportant des *baies principales\**. H étant la hauteur de la façade considérée ;
  - avec un *retrait\** minimum de 5 m par rapport aux grilles du Parc de Sceaux.
- 3) **Dans toute la zone UE**, les façades aveugles (ne comportant pas de *baie\**), implantées sur la *limite latérale\** ou avec un *retrait\** de moins de 3 m par rapport à la *limite latérale\**, ne peuvent développer un linéaire supérieur à un total de 10 m sur cette limite. Ce linéaire peut être supérieur lorsque la construction s'adosse à une construction existante limitrophe, dans la limite de ses *hébergées\** en longueur et sous réserve d'une bonne intégration urbaine. Cette règle ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune et aux constructions exclusivement à destination d'artisanat, dont l'activité est existante dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU.
- 4) Les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune et les constructions exclusivement à destination d'artisanat, dont l'activité est existante dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU, sont implantées soit sur les *limites séparatives\**, soit en *retrait\** de ces limites. En cas de *retrait\**, les *façades\** avec *baie\** seront implantées avec une distance minimum de 3 m. Il n'est pas fixé de règle pour les *façades\** sans *baie\**.
- 5) L'*extension\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à condition :
  - que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle ;
  - ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur maximum de 20 cm.
- 6) Dans les secteurs repérés au titre d'un « ensemble urbain et paysager » sur le document graphique, en application de l'article au L.151-19 du code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver leur harmonie avec la composition urbaine en place au sein du secteur.

Dans « l'ensemble urbain et paysager » correspondant au lotissement du château de l'Amiral, repéré sur le document graphique, les constructions, y compris les annexes, devront s'implanter en retrait des limites séparatives. Il sera alors fait application des dispositions de l'alinéa 1 du présent article en ce qui concerne les distances minimales de retrait à respecter.

#### **UE 7-2 Règle générale pour les *limites de fond\* de terrain\****

- 1) Les constructions sont implantées en *retrait\** des *limites de fond\* de terrain\**. Les distances minimales (R) à respecter sont les suivantes :
  - en cas de façade sans baie ou de façade ne présentant que des *baies secondaires\**, R = H, avec un minimum de 4 m. H étant la hauteur de la façade considérée ;
  - en cas de façade comportant des *baies principales\**, R = H, avec un minimum de 6 m. H étant la hauteur de la façade considérée.
- 2) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, ces distances sont ramenées à 1,9 m pour les *façades\** sans *baie\** et à 3 m pour les *façades\** avec *baie\**.
- 3) Pour les constructions exclusivement à destination d'artisanat, dont l'activité est existante dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU, il est autorisé une implantation sur la *limite de fond\** ou en *retrait\** de 3 m minimum dans le cas de *façade\** sans *baie\** et 6 m en cas de *baie\**.
- 4) L'*extension\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à condition :

- que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle ;
  - ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur de 20 cm.
- 5) La construction *d'annexe\** pourra être autorisée en *limite séparative\** ou avec un *retrait\** minimum de 1 m.
- 6) Dans les secteurs repérés au titre d'un « ensemble urbain et paysager » sur le document graphique, en application de l'article au L.151-19 du code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver leur harmonie avec la composition urbaine en place au sein du secteur.

#### ► Article UE.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- 1) Hormis pour les *annexes\** et les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, la distance (D) séparant plusieurs constructions sur un même terrain, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions doit être au moins égale à :
- $D = H$ , avec un minimum de 6 m. H étant la hauteur de la plus haute des façades en vis-à-vis.
- 2) pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 20 cm.

#### ► Article UE.9 - Emprise au sol des constructions\*

- 1) L'*emprise au sol\** maximum autorisée est définie par l'application conjointe des dispositions suivantes. C'est la valeur la plus contraignante qui sera retenue comme maximum :

- a) Selon la superficie (S) du terrain :

En zone UE, UEa et UEc

- $S \leq 400 \text{ m}^2$ , l'emprise au sol maximum ne pourra être supérieure à 35% de la surface du terrain
- $400 < S \leq 800 \text{ m}^2$ , l'emprise au sol maximum ne pourra être supérieure à  $140 + 30\% (S - 400)$
- $S > 800 \text{ m}^2$ , l'emprise au sol maximum ne pourra être supérieure à  $260 + 20\% (S - 800)$
- Pour les terrains ayant fait l'objet d'une division foncière autorisée postérieurement à la modification n°2 du PLU, l'emprise au sol ne pourra être supérieure à 20% de la superficie de chaque nouveau lot créé.

En zone UEb, l'emprise au sol est limitée à un tiers de la surface du terrain pour la construction principale et 10% de la surface du terrain, pour la construction *d'annexes\**.

- b) Selon la surface de terrain située dans et hors de la bande de constructibilité :

- Dans la bande de constructibilité, l'emprise au sol maximum est de 60% de la surface de terrain situé dans la bande de constructibilité ;
- Hors de la bande de constructibilité, l'emprise au sol maximum est de :

- pour les annexes : 10% de la surface de terrain située hors de la bande de constructibilité ;
  - pour l'extension d'une construction existante implantée en tout ou partie hors de la bande de constructible : + 20% de l'emprise de la construction qui fait l'objet d'une extension. Une emprise au sol minimale de 20 m<sup>2</sup> pourra toujours être autorisée, sous réserve du respect du coefficient d'emprise au sol appliqué à la surface du terrain et de l'emprise au sol maximale autorisée par construction ou ensemble de constructions jointives.
- 2) Chaque construction ou ensemble de constructions jointives\* ne pourra avoir une emprise au sol\* supérieure à 150 m<sup>2</sup>.
  - 3) Pour les constructions existantes à la date de révision du PLU, une emprise au sol supérieure peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objet de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite de 20 cm d'épaisseur supplémentaire.
  - 4) Nonobstant les règles précédentes, pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune et les constructions exclusivement à destination d'artisanat, dont l'activité est existante dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU, l'*emprise au sol\** est limitée à 60% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle maximale d'*emprise au sol\** par construction.
  - 5) Dans les secteurs repérés au titre d'un « ensemble urbain et paysager » sur le document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver leur harmonie avec la composition urbaine en place au sein du secteur.

#### ► Article UE.10 - Hauteur maximale des constructions\*

- 1) La hauteur maximale des constructions est définie comme suit :
  - Toitures à pente :
    - hauteur maximale mesurée à l'égout du toit : 8 m
    - hauteur maximale mesurée au faîtage : 11 m

Le dernier niveau, sous comble, ne pourra développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur. Ici étant précisé qu'un comble s'apprécie sur la totalité du niveau sous charpente dans lequel il n'y a pas de plafond.
  - Toitures terrasses : hauteur maximale de 10 m. Le dernier niveau, en attique, ne pourra développer une surface de plancher supérieure à 50% de la surface du niveau inférieur.
- 2) La hauteur est mesurée hors tout, en tout point par rapport au *terrain naturel\** avant travaux, à l'aplomb de la construction.
- 3) Dans les secteurs repérés au titre d'un « ensemble urbain et paysager » sur le document graphique, en application de l'article au L.151-19 du code de l'Urbanisme, les hauteurs doivent préserver leur harmonie avec la composition urbaine en place au sein du secteur.
- 4) Au-delà de la *bande de constructibilité\**, l'*extension\** des constructions existantes ne peut excéder une hauteur de 7 m.
- 5) Pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU, la hauteur maximale est fixée à 12m.

## ► Article UE.11 - Aspect extérieur des constructions

### **RAPPEL :**

*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 (Art. R.111-27 du code de l'Urbanisme).*

*Est rappelée ici l'existence du site patrimonial remarquable et de l'inventaire du patrimoine remarquable. Ces documents sont annexés au règlement du PLU.*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune.

### **UE 11-1 Prescriptions esthétiques**

#### **1) Les matériaux**

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destiné 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.

#### **2) Matériaux de couverture et éléments de toiture**

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné sont interdites.

Le choix du matériau de couverture sera fait en fonction de la typologie architecturale et de l'époque de construction.

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 (5<sup>ème</sup> façade) ou être traitées en toiture terrasse accessible.

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Les toitures terrasses peuvent être végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

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.

#### **Pour les terrains situés en zone UEa**

Pour les constructions existantes dont la toiture est constituée des matériaux suivants :

- tuile plate : les couvertures existantes en tuile plate en terre cuite doivent être conservées et restaurées ;
- ardoise : les couvertures existantes en ardoise naturelle doivent être conservées et restaurées avec des ardoises de même dimension et de même couleur ;

- zinc, cuivre, plomb : sur les versants de toiture à faible pente, les matériaux de couverture autorisés sont le zinc prépatiné, le cuivre et le plomb.

Les souches traditionnelles doivent dans la mesure du possible être conservées et restaurées dans leur dimension, forme et matériaux car elles participent de la qualité du paysage urbain.

### 3) Les façades

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.

Les façades des constructions tournées sur la coulée verte devront être traitées en façade principale.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois, ainsi que celui des murs végétalisés sont autorisés.

La fermeture des balcons, si elle n'est pas prévue dans le projet initial, est interdite. Les volets roulants rapportés en façade extérieure et les grilles de défense en applique sont interdits.

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 entrées de parking et de garage devront être traitées en harmonie avec la façade.

#### **Pour les terrains situés en zone UEa et UEb :**

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.

Afin de ne pas altérer les façades existantes et ne pas nuire à la lisibilité du bâti ancien, les façades sur rue des extensions doivent s'implanter en retrait de la maison existante.

#### **Pour les terrains situés en zone UEc :**

Les extensions et surélévations doivent respecter l'architecture spécifique du quartier des musiciens (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.

#### 4) Menuiseries, ferronneries, contrevents et percements

Les menuiseries doivent être homogènes sur la totalité du bâti, les finitions bois, lazure ou vernis, sont interdites.

La restauration des éléments de ferronnerie altérés, leur remplacement ou la restitution d'ouvrages de ferronnerie doivent s'effectuer suivant les dispositions anciennes conservées.

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. 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. 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.

##### **Pour les terrains situés en zone UEa :**

La restauration ou le remplacement des fenêtres et portes, doit s'effectuer suivant les dispositions de menuiserie contemporaines de la construction du bâti ou d'après celles d'un bâti de même type pris en référence.

Les menuiseries en matériau moderne de substitution sont autorisées sous réserve de respecter :

- les dispositions traditionnelles des fenêtres et des portes,
- les dimensions et les profils des menuiseries traditionnelles,
- les dimensions des clairs de vitrage.

La pose en rénovation est interdite.

#### 5) Clôtures

##### - Les clôtures sur rue :

- 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 ;
- leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser 2 m ;
- elles doivent comporter une partie maçonnée d'une hauteur inférieure ou égale à 0,7 m ;
- la partie supérieure de la clôture 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 clôtures implantées en séparation de fonds voisins ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,5 m par rapport au niveau du sol le plus haut. Elles devront ménager au minimum une perméabilité, pour le passage de la petite faune.

En secteurs UEa et UEb, les clôtures devront par ailleurs respecter les prescriptions ci-après (en cas de contradiction avec la règle précédente, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique) :

**Pour les terrains situés en zone UEa :**

Les murs de clôtures existants sont maintenus et restaurés dans la mesure du possible. Les maçonneries doivent être débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent.

Les parties altérées doivent être restaurées avec un matériau et une mise en œuvre traditionnels (reprise de la brique en respectant sa nature et la nature des joints, relancés de moellons et rejointoiement au mortier de chaux). La restitution des dispositions anciennes, chaperons, éléments de modénature doivent être réalisés conformément à celles conservées.

**Pour les terrains situés en zone UEb**

Les clôtures sur rue sont constituées d'un mur bahut, d'une hauteur maximale de 0,7 m réalisé à l'identique du mur de façade de la propriété, la tête de mur est constituée d'un chaperon en pierre ou en mortier, surmonté d'une grille à claire-voie. Cette grille sera homogène sur l'ensemble de la clôture, avec ou sans pilastre en maçonnerie dont la largeur ne pourra en aucun cas excéder 1 m. La clôture sera maintenue à claire-voie.

Les lices horizontales sont possibles si elles reprennent des éléments du bâti, la clôture devant être en harmonie avec le caractère architectural de la maison, de sorte que le mur de clôture préfigure le bâti.

La hauteur totale de la clôture n'excède pas 2 m.

**6) Travaux d'isolation par l'extérieur**

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 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.

**7) Mise en place de capteurs solaires et énergies renouvelables**

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.

Les capteurs solaires 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.

### UE 11.3 « Ensemble urbain et paysager » :

Le document graphique identifie des ensembles urbains et paysagers que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme parce qu'ils possèdent une composition urbaine et architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, et appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

L'annexe du présent règlement recense ces ensembles urbains et paysagers. La restauration ou reconstruction des bâtiments ou l'extension de partie de bâtiments doit respecter l'ordonnancement de l'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du contexte. Il est recommandé que la démolition de parties d'un bâtiment concerné peut être admise sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

Les constructions nouvelles, les travaux d'extension, de surélévation ou d'aménagement réalisés sur, ou dans chaque ensemble urbain et paysager, sont donc admis dès lors qu'ils sont conçus dans le sens d'une mise en valeur des caractéristiques qui fondent leur intérêt architectural, patrimonial ou urbain.

A titre informatif, le PLU comporte également une annexe qui repère des constructions remarquables (inventaire des bâtiments remarquables) qui participent à l'identité de Sceaux.

## ► Article UE.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

### UE 12.1 Constructions neuves

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées :

- conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après ;
- de manière à être aisément accessibles.

#### 1) Cas général

- a) Au moins 50% des aires de stationnement devront être couvertes. Le nombre de places couvertes à réaliser est arrondi à l'unité inférieure. Toutefois, pour les nouvelles constructions, la première place devra nécessairement être intégrée au bâti. Etant ici précisé que la règle s'apprécie à l'échelle du terrain d'assiette du projet et non par bâtiments.
- b) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.
- c) Les places commandées ne sont pas comptabilisées pour le décompte des obligations de stationnement.



2) **Dimensions utiles des places et rampe**

- longueur : 5 m
- largeur : 2,5 m
- Rampes : elles ne doivent pas générer de modification dans le niveau du trottoir et leur pente ne peut excéder 10 % dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'alignement.

3) **Surfaces et nombre de stationnements**

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place / logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de SDP</li> <li>• 1 place par logement de plus de 30 m<sup>2</sup> créé dans le cadre d'une extension</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements sociaux :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place / logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de SDP. Le nombre de place à réaliser est arrondi à l'unité supérieure.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Artisanat :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Constructions dont la superficie totale des locaux est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> SDP</li> <li>○ Constructions dont la superficie totale des locaux est supérieure à 250 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Il n'est pas fixé de règle</li> <li>○ 10% de la SDP avec un minimum d'une place</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureaux :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il ne peut être construit plus d'une place pour 60 m<sup>2</sup> de surfaces affectées au bureau</li> </ul>

NB : le calcul du nombre de places appliqué à un pourcentage de SDP se fait en utilisant le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place de parking, arrondi à l'unité supérieure à partir de la première décimale supérieure à 4.

- a) La règle applicable aux constructions ou établissements non précisés ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- b) Les surfaces de stationnement devront comporter les branchements nécessaires à l'alimentation électrique des véhicules conformément à la réglementation en vigueur définie par le code de la Construction et de l'habitation.
- c) Pour les extensions, seules les nouvelles surfaces créées sont prises en compte pour le calcul des normes de stationnement.

4) **Vélos**

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, et au moins clos, couverts et sécurisés, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination d'habitat, d'artisanat et de *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*\*. 50% au moins des surfaces dédiées au stationnement vélo devront être accessibles de plain-pied. Les locaux en sous-sol devront être accessibles par une rampe dont la pente ne pourra excéder 12%.

Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 4 m<sup>2</sup>. Sa configuration doit être adaptée au gabarit des vélos.

Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

Pour les immeubles d'habitation

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 1 ou 2 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de taille supérieurs à 2 pièces ;
- 2,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 10 logements pour le stationnement des vélos cargo.

Pour les activités de bureau, 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> SDP de locaux ;

Pour les activités de commerce, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, 1 place pour 10 employés ;

Pour les équipements scolaires à partir du primaire :

- équipements du primaire : 1 place pour 8 / 12 élèves ;
- équipement du secondaire et du supérieur : 1 place pour 3 / 5 élèves.

### **UE 12.2 Changements de destination**

Pour les changements de destination, la règle de l'article U12.1 d) s'applique. Il n'est exigé de places de stationnement que pour les nouveaux besoins induits par l'opération.

### **UE 12.3 Impossibilités techniques**

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
2. lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## **Article UE.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

*RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.431-9 du code de l'urbanisme).*

### **UE 13-1 Règles générales**

- 1) La surface minimale d'espaces verts à aménager sur le terrain résulte de l'application conjointe des dispositions ci-dessous. C'est la valeur la plus contraignante qui sera retenue comme minimum.
  - a) Selon la superficie (S) du terrain, au moins 40% de la surface de terrain devra être traité en espaces verts de pleine terre ;
  - b) Selon la surface de terrain située dans et hors de la bande de constructibilité :

- hors de la *bande de constructibilité\** : au moins 80% des *espaces libres\** doivent être traités en *espaces verts\* de pleine terre\**.
  - dans la *bande de constructibilité\** : au moins 50% des *espaces libres\** doivent être traités en *espaces verts\* de pleine terre\**. L'espace de *recul\** devra être traité en *espace vert\** avec un minimum de 50% de sa superficie. Les haies sur rue devront comporter une diversité d'espèces végétales.
- 2) Les *espaces libres\** doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.
  - 3) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des *espaces libres\** (notamment les aires de stationnement, les voiries et les accès) doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.
  - 4) Il sera planté un arbre par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de terrain.
  - 5) Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).
  - 6) Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune et pour les constructions exclusivement à destination d'artisanat, dont l'activité est existante dans la zone UE à la date d'approbation de la révision n°1 du PLU.

### **UE 13-2 Espace vert protégé (EVP)\***

Les *espaces verts protégés\** (EVP) sont repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique du règlement par une trame verte. Les EVP devront être maintenus aménagés comme jardins ou espaces naturels. Leur modification n'est admise que si elle a pour objet de valoriser leur statut de jardin ou d'espaces naturels par une mise en valeur des plantations, l'aménagement de sentiers, d'aires de jeux... Ces aménagements ne diminuent pas la surface de pleine terre. Tout arbre abattu doit être remplacé par un sujet équivalent.

Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, éléments décoratifs, emmarchements, etc). De même, le revêtement de surfaces d'EVP est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cours d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes.

Il peut être imposé d'ouvrir ou de maintenir ouvert à la vue des usagers du domaine public un EVP bordant la voie par une clôture de qualité adaptée à cet usage.

Conformément à l'article R.421-23 du code de l'Urbanisme, la modification d'un EVP (y compris l'abattage d'arbres) doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

### **UE 13.3 Les arbres remarquables**

- 1) Les arbres remarquables sont identifiés sur le document graphique spécifique « Plan de localisation des arbres remarquables » présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.
- 2) Tout abattage d'arbre remarquable, ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Il est interdit de les abattre, sauf justification étayée sur leur état phytosanitaire. Tout abattage devra faire l'objet d'une

replantation, à proximité du site où se trouvait l'arbre supprimé, par un sujet de taille significative à la plantation et par une essence présentant les caractéristiques d'un futur arbre remarquable (rareté de l'essence, envergure à l'âge adulte...).

► **Article UE.14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.

► **Article UE. 15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementale**

Il n'est pas fixé de règle.

► **Article UE.16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Pour les nouvelles constructions (hors annexes), les fourreaux permettant leur raccordement au réseau de communication électronique très haut débit (THD) existant ou à créer, devront être prévus.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ► Article UP<sub>A.1</sub> - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1) l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UP<sub>A.2</sub> ;
- 2) l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ;
- 3) les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- 4) les rez-de-chaussée à destination autre que le commerce, l'artisanat, les bureaux et les services publics ou d'intérêt collectif le long des voies identifiées comme « linéaire commerce, artisanat et services » sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins. Les accès et locaux techniques propres au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas visés par la présente règle ;
- 5) les rez-de-chaussée à destination autre que l'artisanat, dans l'îlot n°4 repéré sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins. Les accès et locaux techniques propres au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas visés par la présente règle ;
- 6) les constructions ou installations à destination autre que les celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif affectés aux transports publics, dans l'îlot n°8 repéré sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins. Toutefois, dans la zone de surplomb matérialisée sur le document graphique, les constructions à destination d'habitation, de commerce ou de bureau sont autorisées en étages. Ces constructions peuvent développer des locaux au rez-de-chaussée si le fonctionnement des transports publics n'est pas altéré ;
- 7) les locaux à destination d'industrie.

#### ► Article UP<sub>A.2</sub> - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- 1) L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers des constructions (tels que boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable...) ; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2) L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.

- 3) La construction d'entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient un accompagnement nécessaire à une activité principale de commerce, d'artisanat ou de bureau ou qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière.
- 4) Les commerces, l'artisanat, les bureaux et les services publics ou d'intérêt collectif, en rez-de-chaussée le long des « linéaires de commerce, artisanat et services » ainsi que les accès et locaux techniques des immeubles.
- 5) L'artisanat en rez-de-chaussée dans l'îlot n°4 repéré sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins, ainsi que les accès et locaux techniques des immeubles.
- 6) Le logement, le commerce ou le bureau sont autorisés dans l'îlot n°8, en étages, dans la zone de surplomb matérialisée sur le document graphique. Des locaux peuvent être autorisés au rez-de-chaussée si le fonctionnement des transports publics n'est pas altéré.
- 7) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers.

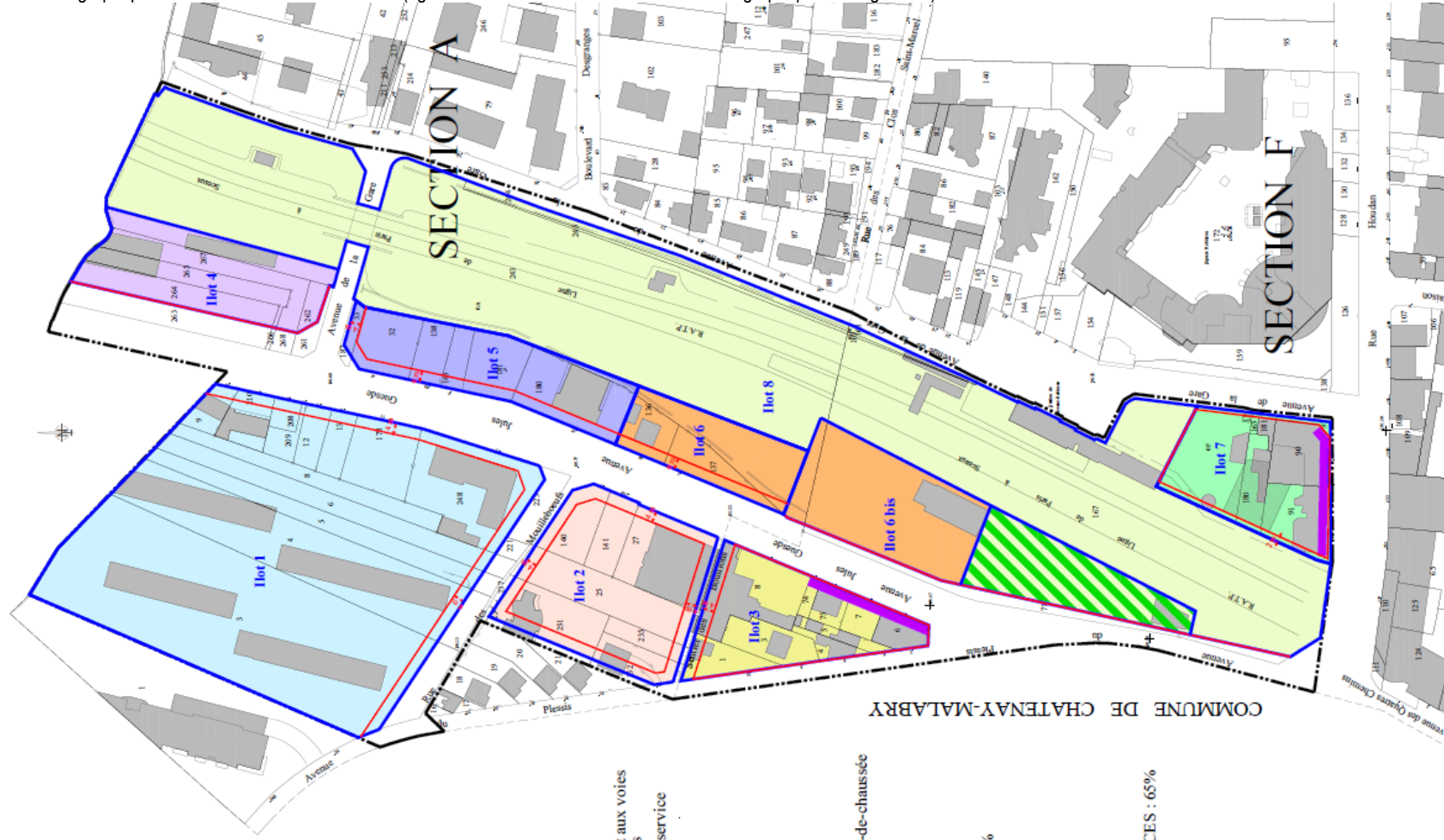
DEPARTEMENT DES HAUTES-SEINES  
EPTI Vallée Sud – Grand Paris

**PLU  
VILLE DE SCEAUX**

Secteur des Quatre-Chemins  
Document graphique

Rég. approuvé par délibération de conseil municipal n° 10 du 06/02/2015  
Modifié par délibération de conseil municipal n° 12 du 04/02/2016  
Modifié par délibération de conseil municipal n° 10 du 04/02/2017  
Modifié par délibération de conseil municipal n° 10 du 04/02/2018  
Modifié par délibération de conseil municipal n° 10 du 04/02/2019  
Modifié par délibération de conseil municipal n° 10 du 04/02/2020

Echelle : 1/2000



- Limite de zone
  - Ligne d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées
  - Linière commerce, artisanat et service
- |  |   |
|--|---|
|  | Ilot 1 - H : 21 m - CES : 50%               |
|  | Ilot 2 - H : 18 m - CES : 50%               |
|  | Ilot 3 - H : 15 m - CES : 65%               |
|  | Ilot 4 - H : 21 m - CES : 50%               |
|  | CES : 100% pour artisanat à rez-de-chaussée |
|  | Ilot 5 - H : 21 m - CES : 65%               |
|  | Ilot 6 - H : 21 m - CES : 65%               |
|  | Ilot 6 bis - H : 19 m - CES : 65%           |
|  | Ilot 7 - H : 24 m - CES : 100%              |
|  | H : 12 m - CES : 100%                       |
|  | Ilot 8 - H : 15 m - CES : 100%              |
|  | Zone de surplomb H : 19 m - CES : 65%       |

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ► Article UP<sub>A</sub>.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1) Pour les constructions nouvelles, le terrain doit être accessible d'une voie privée ou publique, carrossable et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3.50 m avec des caractéristiques conformes à une voie du réseau public. Cette règle ne s'applique pas à la réalisation d'extensions de constructions existantes ou *d'annexes\**. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche entamée de 30 m de linéaire de terrain contigu à l'emprise publique.
- 2) Les voies d'accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux règles d'enlèvement des ordures ménagères ;
  - être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
  - dans la mesure du possible ne pas se terminer en impasse pour la circulation des piétons et des vélos.

### ► Article UP<sub>A</sub>.4 - Desserte par les réseaux

#### UP<sub>A</sub> 4-1 Alimentation en eau potable

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

#### UP<sub>A</sub> 4-2 Assainissement

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

Tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage départemental ou intercommunal devra se conformer au règlement d'assainissement départemental ou intracommunautaire en vigueur.

##### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable du maître d'ouvrage du réseau concerné.

##### 2) Eaux pluviales

La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

Pour toute construction nouvelle, lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, pour des raisons techniques à justifier (zones de risques liés aux anciennes carrières, secteurs d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort...), le service assainissement du Territoire ou du Département (selon la nature du réseau) peut autoriser le rejet de ~~seul~~ l'excédent de ruissellement dans le réseau public, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration... Le débit maximal autorisé est défini par les règlements d'assainissement en vigueur, du Territoire ou du Département.



### **UP<sub>A</sub> 4-3 Électricité et télécommunication**

- 1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- 2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.
- 3) Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

### **UP<sub>A</sub> 4-4 Déchets ménagers**

- 1) Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif, sauf s'il est prévu une collecte des déchets sous forme de points d'apport volontaire.
- 2) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :
  - le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
  - la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
  - les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.
- 3) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

### **► Article UP<sub>A</sub>.5 - Caractéristiques des terrains**

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est pas fixé de règle.

## ► Article UP<sub>A</sub>.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

### UP<sub>A</sub> 6-1 Dispositions générales

- 1) Les constructions doivent être implantées conformément aux règles définies par le document graphique du secteur des Quatre Chemins : la règle est respectée si la construction s'implante sur la ligne d'implantation ou en retrait de celle-ci. En cas de création d'un *alignement\** nouveau (dans l'hypothèse d'un recalibrage de la voirie), les constructions s'implantent conformément à cet *alignement\** nouveau, en référence aux distances de retrait fixées par le document graphique.
- 2) Le long des linéaires « commerce, artisanat et services », les rez-de-chaussée affectés au commerce, à l'artisanat, aux bureaux ou aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter sur la ligne d'implantation définie par les dispositions graphiques.
- 3) Par rapport au domaine public ferroviaire, les constructions nouvelles peuvent être implantées :
  - à l'*alignement\** avec le domaine public ferroviaire mais à au moins 2 m des voies. Dans ce cas, les façades ou parties de façades implantées sur cet alignement ne comportent pas de *baies\** ;
  - en retrait de 1,9 m au moins en cas de *baie\**.
- 4) La modification, *extension\** ou *surélévation\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à la condition que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ;
- 5) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un *recul\** minimum d'1 m.

### UP<sub>A</sub> 6-2 Saillies sur l'*alignement\** et l'espace de recul

- 1) Les *saillies\** au-dessus de l'*alignement\** par rapport aux voies et emprises publiques sont autorisées uniquement à condition qu'elles n'avancent pas de plus 80 cm sur le nu de la façade et qu'elles se situent à au moins 4,30 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'*alignement\** ;
- 2) Dans l'espace de *recul\** sont autorisés :
  - les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - les *saillies\** à condition qu'elles soient situées à 4,3 m au-dessus du niveau du sol ;
  - les *annexes\** nécessaires au stockage des déchets ou au stationnement des deux roues, dans la limite d'une emprise totale de 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 2,2 m et sous réserve de leur intégration paysagère. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nouvelles.
- 3) Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation) ou à l'utilisation des énergies renouvelables (tels les capteurs d'énergie solaire) sont autorisés :
  - en cas d'implantation en recul de la voie : si leur profondeur n'excède pas 80 cm par rapport au nu de la façade ;
  - en cas d'implantation à l'*alignement\**, ces dispositifs sont autorisés à partir de 4,3 m au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 30 cm maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux devront faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

## ► Article UP<sub>A</sub>.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\*

### UP<sub>A</sub> 7-1 Dispositions générales

- 1) Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives\**. Dans ce cas, les façades ou parties de façade implantées en *limites séparatives\** ne comportent pas de *baie\**.
- 2) En cas de *retrait\** de *façades\** ou parties de façades, celles-ci seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction
  - dans le cas de *façade\** sans *baie\**, cette distance ne pourra être inférieure à 3 m ( $H/2 = L \geq 3$  m) ;
  - dans le cas de *façade\** avec *baie\**, cette distance ne pourra être inférieure à 6 m ( $H/2 = L \geq 6$  m) ;
- 3) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\**, la distance minimale en cas de *retrait\** est de 6 m pour les façades avec *baie\**; il n'est pas fixé de règle pour les *façades\** sans *baie\**.
- 4) Lorsqu'une façade comporte un *redan\** inférieur à la moitié de la largeur de la plus petite des façades adjacentes, la distance de sa propre façade à la *limite séparative\** du terrain sera au moins égale à 3 mètres dans le cas de *façade\** sans *baie\**. Dans les autres cas, la règle du paragraphe 7-1-2) s'applique.
- 5) La modification, *extension\** ou *surélévation\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à condition :
  - que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de *baies\** ;
  - ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur maximale de 30 cm.
- 6) L'implantation d'*annexe\** pourra être autorisée en *limite séparative\** ou avec un *retrait\** minimum de 1 m.
- 7) Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R.471-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

## ► Article UP<sub>A</sub> 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Hormis pour les *annexes\** et pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, la distance séparant plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, doit être au moins égale à :

- à 3 m dans le cas de façades sans *baie\**
- à 8 m dans le cas où l'une des deux façades comporte une ou plusieurs *baies\**.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 30 cm.

#### ► Article UP<sub>A</sub>.9 - *Emprise au sol des constructions\**

- 1) L'*emprise au sol\** maximale est définie par îlots tels que repérés sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins, à savoir :
  - îlot 1 : *emprise au sol\** maximale = 50%
  - îlot 2 : *emprise au sol\** maximale = 50%
  - îlot 3 : *emprise au sol\** maximale = 65%
  - îlot 4 : *emprise au sol\** maximale = 50% - pour les locaux à destination d'artisanat, il est autorisé une *emprise au sol\** de 100% de la surface du terrain, au rez-de-chaussée uniquement
  - îlot 5 : *emprise au sol\** maximale = 65%
  - îlot 6 : *emprise au sol\** maximale = 65%
  - îlot 6 bis : *emprise au sol\** maximale = 65%
  - îlot 7 : *emprise au sol\** = 100%
  - îlot 8 : *emprise au sol\** maximale = 100%
  
- 2) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants sur le territoire de la commune avant la date d'approbation du PLU, il n'est pas fixé de règle.

#### ► Article UP<sub>A</sub>.10 - *Hauteur maximale des constructions\**

- 1) La *hauteur maximale des constructions\** est définie par îlots tels que repérés sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins :
  - îlot 1 : hauteur maximale = 21 m
  - îlot 2 : hauteur maximale = 18 m
  - îlot 3 : hauteur maximale = 15 m
  - îlot 4 : hauteur maximale = 21 m
  - îlot 5 : hauteur maximale = 21 m
  - îlot 6 : hauteur maximale = 21 m
  - îlot 6 bis : hauteur maximale = 19 m
  - îlot 7 : hauteur maximale = 24 m à l'exception de la zone hachurée figurant sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins, dans laquelle la *hauteur maximale des constructions\** = 12 m
  - îlot 8 : hauteur maximale = 15 m portée à 19 m dans la zone de surplomb délimitée sur le document graphique du secteur des Quatre-Chemins.

- 2) Les constructions sur terrasse abritant les machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, la sortie des escaliers, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les capteurs solaires et autres ouvrages de production d'énergie renouvelable, sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m, et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur, à l'exception des ascenseurs installés en façade sur les immeubles anciens réhabilités.

## ► Article UP<sub>A</sub>.11 - Aspect extérieur des constructions

### **RAPPEL :**

*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 (Art. R.111-27 du code de l'Urbanisme).*

*Est rappelée ici l'existence du site patrimonial remarquable et de l'inventaire du patrimoine remarquable. Ces documents sont annexés au règlement du PLU.*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\**.

### 1) **Les matériaux**

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.

### 2) **Les toitures**

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée ou plastique ondulé sont interdites.

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les toitures terrasses peuvent être végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Les toitures des constructions doivent être végétalisées, faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (5<sup>ème</sup> façade), ou être traitées en toiture terrasse accessible.

### 3) **Les façades\***

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie entre 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, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des murs végétalisés sont autorisés.

Les volets roulants rapportés en façade extérieure et les grilles de défense en applique sont interdits.

La fermeture des balcons et 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 reconstituées dans toute la mesure du possible.

Les entrées de parking et de garages devront être traitées en harmonie avec la façade.

#### 4) **Devantures de magasins**

L'ensemble des devantures de magasins devra respecter le règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes en vigueur et se conformer aux dispositions de la charte de l'esthétique des devantures, ainsi :

- Les aménagements ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage, et se détacher de leur alignement.
- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, ils ne seront pas pleins. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public.
- Les percements de vitrine ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même lorsqu'il s'agit d'une même activité/cellule commerciale. Les vitrines seront en verre transparent : les vitrages opaques ou translucides sont proscrits ainsi que les rideaux opaques et les voilages.
- La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, et l'expression architecturale du commerce sera réalisée uniquement en rez-de-chaussée.

#### 5) **Clôtures**

Toutes les clôtures ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,5 m par rapport au niveau du sol le plus haut

#### 6) **Énergies renouvelables**

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 au caractère de la construction et des lieux avoisinants.

Afin de limiter leur impact visuel, sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

- 7) **Les paraboles et autres antennes** doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue et doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

## ► Article UP<sub>A</sub>.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement

### UP<sub>A</sub> 12.1 Constructions neuves et extensions

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

#### 1) Cas général

- a) La totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain, ou à défaut en rez-de-chaussée dans le volume même de la construction. Etant ici précisé que la règle s'apprécie à l'échelle du terrain d'assiette du projet et non par bâtiments.
- b) Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.
- c) Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requis par le PLU est atteint en accès direct.

#### 2) Places et rampes d'accès

- Dimensions des places
  - longueur : 5 m
  - largeur : 2,5 m
- Rampes : elles ne doivent pas générer de modification dans le niveau du trottoir et leur pente ne peut excéder 10% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de l'*alignement\**.
  - Pour les rampes desservant jusqu'à 50 emplacements, leur largeur utile minimale est de :
    - Sens unique ou double sens : 3,5 m
  - Pour les rampes desservant plus de 50 emplacements, leur largeur utile minimale est de :
    - Sens unique ou double sens avec feu alterné : 3,5 m ;
    - Double sens sans feu alterné : 6,5 m.

Dans le cas d'ascenseur à voiture, il est exigé une zone d'attente d'une pente maximum de 5% et d'une dimension minimale de 5 m x 2,5 m aménagée sur le terrain devant l'entrée de l'élévateur.

### 3) Surfaces et nombre de stationnements

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logement</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• 1 place par logement de plus 30 m<sup>2</sup> créé par l'extension d'une construction existante</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Logements sociaux :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,5 place / logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Commerces et artisanat : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Constructions dont la superficie totale des locaux est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> SDP</li> <li>○ Constructions dont la superficie totale des locaux est supérieure à 250 m<sup>2</sup> SDP</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas fixé de règle</li> <li>• 10% de la SDP avec un minimum d'une place</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bureaux :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Il ne peut être construit plus d'une place pour 60 m<sup>2</sup> de surfaces affectées au bureau</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hébergements hôteliers :</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place pour 10 chambres ou 50% surface de plancher</li> <li>• Et un minimum d'une aire de stationnement pour autocar (1/30 chambres)</li> </ul>

NB : le calcul du nombre de places appliqué à un pourcentage de surface de plancher se fait en utilisant le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place de parking, arrondi à l'unité supérieure à partir de la première décimale supérieure à 4.

- a) La règle applicable aux constructions ou établissements non précisés ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- b) Les surfaces de stationnement devront comporter les branchements nécessaires à l'alimentation électrique des véhicules conformément à la réglementation en vigueur définie par le code de la Construction et de l'habitation.
- c) Pour les extensions, seules les nouvelles surfaces créées sont prises en compte pour le calcul des normes de stationnement.

### 4) Vélos

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, et au moins clos, couverts et sécurisés, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. 50% au moins des surfaces dédiées au stationnement vélo devront être accessibles de plain-pied. Les locaux en sous-sol devront être accessibles par une rampe dont la pente ne pourra excéder 12%.

Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 4 m<sup>2</sup>. Sa configuration doit être adaptée au gabarit des vélos.

Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

Pour les immeubles d'habitation

- 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 1 ou 2 pièces
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de taille supérieurs à 2 pièces ;
- 2,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 10 logements pour le stationnement des vélos cargo.



- Pour les activités de bureau, 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> SDP de locaux ;  
Pour les activités de commerce, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, 1 place pour 10 employés ;  
Pour les équipements scolaires à partir du primaire :  
- équipements du primaire : 1 place pour 8 / 12 élèves ;  
- équipement du secondaire et du supérieur : 1 place pour 3 / 5 élèves.

#### 5) Aires de livraison

Pour les constructions neuves, il est imposé la création d'aires de livraison, selon les normes minimales définies ci-après :

- pour les commerces : une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- pour les bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les extensions, les normes ci-dessus seront appliquées dès lors que la surface totale de vente ou de plancher est supérieure aux ratios définis.

#### UP<sub>A</sub> 12.2 Changements de destination

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, la règle de l'article U12.1.c) et d) s'applique. Il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

#### UP<sub>A</sub> 12.3 Impossibilités techniques

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
2. lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

► **Article UP<sub>A</sub>.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

*RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.431-9 du code de l'urbanisme).*

Au moins 50% des *espaces libres\** doivent être traités en *espaces verts\**.

Les *espaces libres\** doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des *espaces libres\** (notamment les aires de stationnement, les voiries et les accès) doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration, les espaces bitumés ou enrobés seront limités.

Les *espaces verts\** sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

► **Article UP<sub>A</sub>. 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.

► **Article UP<sub>A</sub>. 15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementale**

Le besoin énergétique (Bbio) des constructions nouvelles doit être inférieur ou égal de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (Bbio<sub>max</sub>).

► **Article UP<sub>A</sub>. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Pour les nouvelles constructions (hors annexes), les fourreaux permettant leur raccordement au réseau de communication électronique très haut débit (THD) existant ou à créer, devront être prévus.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ► Article UP<sub>B.1</sub> - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1) l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UP<sub>B.2</sub> ;
- 2) l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement ;
- 3) les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération ;
- 4) les locaux à destination d'industrie ;

#### ► Article UP<sub>B.2</sub> - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

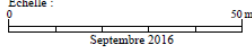
- 1) L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers des constructions (tels que boulangeries, laveries, drogueries, chaufferies, climatisations, installations de production d'énergie renouvelable...) et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- 2) L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- 3) La construction d'entrepôts, à condition :
  - qu'ils soient un accompagnement nécessaire à une activité principale de commerce, d'artisanat ou de bureau ou qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
  - et qu'ils soient implantés sur la même unité foncière.
- 4) Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, à la conception du projet (cours anglaise, patios, puits de lumière,...), ainsi qu'aux aménagements paysagers.
- 5) Dans l'ensemble de la zone UP<sub>B</sub>, inscrite en totalité dans un secteur de diversité de l'habitat (L.151-15 du code de l'Urbanisme), la construction de programme de logements d'une superficie supérieure à 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP), à condition qu'au moins 30% de cette surface soit affectée à des logements locatifs sociaux au sens défini par l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'habitation.




DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE  
EPT Vallée Sud - Grand Paris

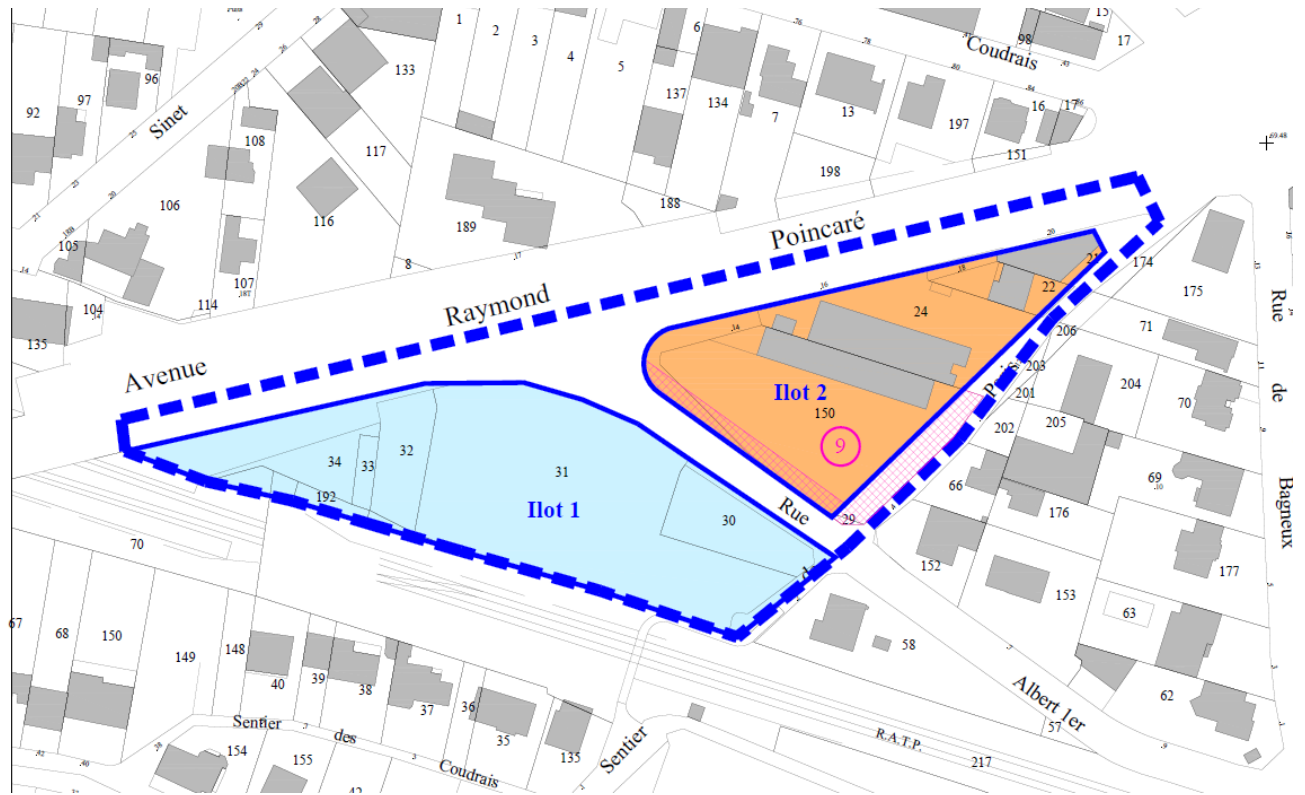
## PLU VILLE DE SCEAUX

Secteur Albert 1er  
Document graphique

PLU approuvé par délibération du conseil municipal le 12 février 2015  
Modifié par procédure de modification par délibération du conseil municipal le 24 juin 2015  
Modifié par procédure de modification par délibération du conseil municipal le 17 décembre 2015  
Révisé par délibération du Conseil de Territoire le 27 septembre 2016

Echelle :  50 m  
Septembre 2016

-  Limite de zone
-  Ilot 1 - H : 18 m - CES : 80%
-  Ilot 2 - H : 15 m / 18 m - CES : 50%



## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article UP<sub>B</sub> 3– Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1) Pour les constructions nouvelles, le terrain doit être accessible d'une voie privée ou publique, carrossable et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,5 m avec des caractéristiques conformes à une voie du réseau public. Cette règle ne s'applique pas à la réalisation d'extensions de constructions existantes ou d'annexes\*.
- 2) Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique sont limitées à un accès par tranche entamée de 30 m de linéaire de terrain contigu à l'emprise publique.
- 3) Les voies d'accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux règles d'enlèvement des ordures ménagères ;
  - être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
  - dans la mesure du possible ne pas se terminer en impasse pour la circulation des piétons et des vélos.

### Article UP<sub>B</sub>.4 - Desserte par les réseaux

#### UP<sub>B</sub> 4-1 Alimentation en eau potable

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

#### UP<sub>B</sub> 4-2 Assainissement

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

Tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage départemental ou intercommunal devra se conformer au règlement d'assainissement départemental ou intracommunautaire en vigueur.

##### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable du maître d'ouvrage du réseau concerné.

##### 2) Eaux pluviales

La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

Pour toute construction nouvelle, lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, pour des raisons techniques à justifier (zones de risques liés aux anciennes carrières, secteurs d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort...), le service assainissement du Territoire ou du Département (selon la nature du réseau) peut

autoriser le rejet de l'excédent de ruissellement dans le réseau public, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration... Le débit maximal autorisé est défini par les règlements d'assainissement en vigueur, du Territoire ou du Département.

#### **UP<sub>B</sub> 4-3 Électricité et télécommunication**

- 1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- 2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.
- 3) Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade.

#### **UP<sub>B</sub> 4-4 Déchets ménagers**

- 1) Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif, sauf s'il est prévu une collecte des déchets sous forme de points d'apport volontaire..
- 2) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre :
  - le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ;
  - la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ;
  - les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.
- 3) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

#### **► Article UP<sub>B</sub>.5 - Caractéristiques des terrains**

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est pas fixé de règle.

## ► Article UP<sub>B</sub>.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques

### UP<sub>B</sub> 6-1 Dispositions générales

- 1) Les constructions s'implantent à l'*alignement*\* ou en retrait des voies publiques ou privées, existantes ou futures (emplacement réservé), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable, ou des emprises publiques.  

Pour le lot n°2, les constructions s'implantent avec un retrait de 4 m au moins, par rapport au chemin de Paris. Il pourra être autorisé un retrait moindre afin de faciliter le raccordement avec une construction limitrophe existante, dans un souci d'insertion urbaine.
- 2) Par rapport au domaine public ferroviaire, les constructions nouvelles peuvent être implantées :
  - à l'alignement avec le domaine public ferroviaire mais à au moins 2 m des voies. Dans ce cas, les façades ou parties de façades implantées sur cet alignement ne comportent pas de *baies*\* ;
  - en retrait de 1,9 m au moins en cas de *baie*\*.
- 3) La modification, *extension*\* ou *surélévation*\* d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à la condition que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle ;

### UP<sub>B</sub> 6-2 Saillies sur l'*alignement*\* et l'espace de recul

- 1) Les *saillies*\* au-dessus de l'*alignement*\* par rapport aux voies et emprises publiques sont autorisées uniquement à condition qu'elles n'avancent pas de plus 80 cm sur le nu de la façade et qu'elles soient situées à 4,3 m au-dessus du niveau du sol mesuré à l'*alignement*\* ;
- 2) Dans l'espace de *recul*\* sont autorisés :
  - les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ;
  - les *saillies*\* à condition qu'elles soient situées à 4,3 m au-dessus du niveau du sol ;
  - les *annexes*\* nécessaires au stockage des déchets ou au stationnement des deux roues, dans la limite d'une emprise totale de 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur de 2,2 m et sous réserve de leur intégration paysagère. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nouvelles.
- 3) Les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances énergétiques des constructions existantes (isolation) ou à l'utilisation des énergies renouvelables (tels les capteurs d'énergie solaire) sont autorisés :
  - en cas d'implantation en recul de la voie : si leur profondeur n'excède pas 80 cm par rapport au nu de la façade ;
  - en cas d'implantation à l'*alignement*\*, ces dispositifs sont autorisés à partir de 4,3 m au-dessus du sol mesuré à l'alignement et sur une profondeur de 30 cm maximum par rapport au nu de la façade. Par ailleurs, ces travaux devront faire l'objet d'une autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

## ► Article UP<sub>B</sub>.7 - Implantation des constructions par rapport aux *limites séparatives*\*

- 1) Les constructions peuvent être implantées sur les *limites séparatives*\*. Dans ce cas, les façades ou parties de façade implantées en *limites séparatives*\* ne comportent pas de *baie*\*.

- 2) En cas de *retrait\** de *façades\** ou parties de *façades\**, celles-ci seront implantées à une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction
  - dans le cas de *façade\** sans *baie\**, cette distance ne pourra être inférieure à 3 m ( $H/2 = L \geq 3$  m) ;
  - dans le cas de *façade\** avec *baie\**, cette distance ne pourra être inférieure à 6 m ( $H/2 = L \geq 6$  m)
- 3) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\**, en cas de *retrait\**, les constructions devront s'implanter à 6 m pour les *façades\** avec *baie\**; il n'est pas fixé de règle pour les *façades\** sans *baie\**.
- 4) Lorsqu'une *façade\** comporte un *redan\** inférieur à la moitié de la largeur de la plus petite des *façades\** adjacentes, la distance de sa propre façade à la *limite séparative\** du terrain sera au moins égale à 3 mètres dans le cas de *façade\** sans *baie\**. Dans les autres cas, la règle du paragraphe 7-1-2) s'applique.
- 5) La modification, *extension\** ou *surélévation\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à condition :
  - que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de *baies\** ;
  - ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur maximale de 30 cm.
- 6) L'implantation d'*annexe\** pourra être autorisée en *limite séparative\** ou avec un *retrait\** minimum de 1 m.
- 7) Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci- dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R.471-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

#### ► Article UP<sub>B</sub> 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Hormis pour les *annexes\** et pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, la distance séparant plusieurs constructions non contiguës sur un même terrain, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, doit être au moins égale à :

- à 3 m dans le cas de *façades\** sans *baie\**
- à 8 m dans le cas où l'une des deux *façades\** comporte une ou plusieurs *baies\**.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, une implantation avec un retrait moindre peut être autorisée dès lors que les travaux ont pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur maximum de 30 cm.

#### ► Article UP<sub>B</sub>.9 - Emprise au sol des constructions\*

- 1) L'*emprise au sol\** maximale est définie par îlots tels que repérés sur le document graphique du secteur Albert 1er, à savoir :
  - îlot 1 : *emprise au sol\** maximale = 80%
  - îlot 2 : *emprise au sol\** maximale = 50%
- 2) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\**, il n'est pas fixé de règle.



## ► Article UP<sub>B</sub>.10 - Hauteur maximale des constructions\*

- 1) La hauteur maximale des constructions\* est définie par îlots tels que repérés sur le document graphique du secteur Albert 1er :
  - îlot 1 : hauteur maximale = 18 m
  - îlot 2 : hauteur maximale = 15 m – un niveau\* supplémentaire est autorisé dans la limite d'une hauteur supplémentaire de 3 m, si l'emprise de ce niveau\* est inférieure ou égale à 75% de celle du niveau\* immédiatement inférieur.
- 2) Les constructions sur terrasse abritant les machineries d'ascenseur, de réfrigération, de climatisation, la sortie des escaliers, les gaines de ventilation, les souches de cheminées, les capteurs solaires et autres ouvrages de production d'énergie renouvelable, sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 3 m, et qu'ils soient implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur, à l'exception des ascenseurs installés en façade sur les immeubles anciens réhabilités.

## ► Article UP<sub>B</sub>.11 - Aspect extérieur des constructions

### **RAPPEL :**

*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 (Art. R.111-27 du code de l'Urbanisme).*

*Est rappelée ici l'existence du site patrimoniale remarquable et de l'inventaire du patrimoine remarquable. Ces documents sont annexés au règlement du PLU.*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*.

### 1) **Les matériaux**

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.

### 2) **Les toitures**

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée ou plastique ondulé sont interdites.

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants. Les toitures terrasses peuvent être végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

Les toitures des constructions doivent être végétalisées, faire l'objet d'un traitement architectural de qualité (5<sup>ème</sup> façade), ou être traitées en toiture terrasse accessible.

### 3) **Les façades\***

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie entre 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, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiées au commerce, qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois ainsi que celui des murs végétalisés sont autorisés.

Les volets roulants rapportés en façade extérieure et les grilles de défense en applique sont interdits.

La fermeture des balcons et 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 reconstituées dans toute la mesure du possible.

Les entrées de parking et de garages devront être traitées en harmonie avec la façade.

### 4) **Devantures de magasins**

L'ensemble des devantures de magasins devra respecter le règlement communal de la publicité, des enseignes et pré-enseignes en vigueur et se conformer aux dispositions de la charte de l'esthétique des devantures, ainsi :

- Les aménagements ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage, et se détacher de leur alignement.
- L'aménagement des devantures de magasin devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur du magasin. Les rideaux seront implantés en arrière de la vitrine, ils ne seront pas pleins. Les coffrages des rideaux métalliques seront implantés à l'intérieur de la boutique et ne devront pas dépasser sur le domaine public.
- Les percements de vitrine ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles, même lorsqu'il s'agit d'une même activité/cellule commerciale. Les vitrines seront en verre transparent : les vitrages opaques ou translucides sont proscrits ainsi que les rideaux opaques et les voilages.
- La séparation commerce-logement sera marquée nettement pour identifier clairement la fonction commerciale, et l'expression architecturale du commerce sera réalisée uniquement en rez-de-chaussée.

### 5) **Clôtures**

Toutes les clôtures ne devront en aucun cas dépasser la hauteur de 2,5 m par rapport au niveau du sol le plus haut

6) **Énergies renouvelables**

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 au caractère de la construction et des lieux avoisinants.

Afin de limiter leur impact visuel, sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

7) **Les paraboles et autres antennes** doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue et doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

**Article UP<sub>B</sub>.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aire de stationnement**

**UP<sub>B</sub> 12.1 Constructions neuves et extensions**

Lors de toute opération de constructions neuves, les aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après.

1) **Cas général**

- a) La totalité des aires de stationnement devra être réalisée en sous-sol sur tout ou partie du terrain, ou à défaut en rez-de-chaussée dans le volume même de la construction. Etant ici précisé que la règle s'apprécie à l'échelle du terrain d'assiette du projet et non par bâtiments.
- b) Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*, le nombre de places de stationnement à aménager est déterminé en tenant compte de leur nature, de leur situation géographique, de leur regroupement et de leur type d'affectation.
- c) Les places commandées sont autorisées pour les immeubles d'habitation dès lors que le nombre de places automobiles requis par le PLU est atteint en accès direct.

2) **Places et rampes d'accès**

- Dimensions des places
  - longueur : 5 m
  - largeur : 2,5 m
- Rampes : elles ne doivent pas générer de modification dans le niveau du trottoir et leur pente ne peut excéder 10% dans les 5 premiers mètres comptés à partir de *l'alignement\**.
  - Pour les rampes desservant jusqu'à 50 emplacements, leur largeur utile minimale est de :
    - Sens unique ou double sens : 3,5 m
  - Pour les rampes desservant plus de 50 emplacements, leur largeur utile minimale est de :
    - Sens unique ou double sens avec feu alterné : 3,5 m ;
    - Double sens sans feu alterné : 6,5 m.

Dans le cas d'ascenseur à voiture, il est exigé une zone d'attente d'une pente maximum de 5% et d'une dimension minimale de 5 m x 2,5 m aménagée sur le terrain devant l'entrée de l'élévateur.

### 3) Surfaces et nombre de stationnements

• Logement	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 place par logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li><li>• 1 place par logement de plus 30 m<sup>2</sup> créé par l'extension d'une construction existante</li></ul>
• Logements sociaux :	<ul style="list-style-type: none"><li>• 0,5 place / logement de plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li></ul>
• Commerces et artisanat : <ul style="list-style-type: none"><li>○ Constructions dont la superficie totale des locaux est inférieure ou égale à 250 m<sup>2</sup> SDP</li><li>○ Constructions dont la superficie totale des locaux est supérieure à 250 m<sup>2</sup> SDP</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il n'est pas fixé de règle</li><li>• 10% de la SDP avec un minimum d'une place</li></ul>
• Bureaux :	<ul style="list-style-type: none"><li>• Il ne peut être construit plus d'une place pour 60 m<sup>2</sup> de surfaces affectées au bureau</li></ul>
• Hébergements hôteliers :	<ul style="list-style-type: none"><li>• 1 place pour 10 chambres ou 50% surface de plancher</li><li>• Et un minimum d'une aire de stationnement pour autocar (1/30 chambres)</li></ul>

NB : le calcul du nombre de places appliqué à un pourcentage de surface de plancher se fait en utilisant le ratio de 25 m<sup>2</sup> par place de parking.

- a) La règle applicable aux constructions ou établissements non précisés ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- b) Les surfaces de stationnement devront comporter les branchements nécessaires à l'alimentation électrique des véhicules, conformément à la réglementation en vigueur définie par le code de la Construction et de l'habitation.
- c) Pour les extensions, seules les nouvelles surfaces créées sont prises en compte pour le calcul des normes de stationnement.

### 4) Vélos

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, et au moins clos, couverts et sécurisés, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. 50% au moins des surfaces dédiées au stationnement vélo devront être accessibles de plain-pied. Les locaux en sous-sol devront être accessibles par une rampe dont la pente ne pourra excéder 12%.

Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 4 m<sup>2</sup>. Sa configuration doit être adaptée au gabarit des vélos.

Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

Pour les immeubles d'habitation

- 0,75m<sup>2</sup> par logement de 1 ou 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de taille supérieurs à 2 pièces ;
- 2,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 10 logements pour le stationnement des vélos cargo.

- Pour les activités de bureau, 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> SDP de locaux ;  
Pour les activités de commerce, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, 1 place pour 10 employés ;  
Pour les équipements scolaires à partir du primaire :  
- équipements du primaire : 1 place pour 8 / 12 élèves ;  
- équipement du secondaire et du supérieur : 1 place pour 3 / 5 élèves.

#### 5) Aires de livraison

Pour les constructions neuves, il est imposé la création d'aires de livraison, selon les normes minimales définies ci-après :

- pour les commerces : une aire de livraison pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cette aire doit permettre l'accueil d'un véhicule de 2,60 m de large, d'au moins 6 m de long et 4,20 m de haut, y compris le débattement de ses portes et d'un hayon élévateur. En outre, elle doit disposer d'une zone de manutention (de l'ordre de 10 m<sup>2</sup>). Ces dimensions pourraient être diminuées sur justification ;
- pour les bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m<sup>2</sup> pour 6 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les extensions, les normes ci-dessus seront appliquées dès lors que la surface totale de vente ou de plancher est supérieure aux ratios définis.

#### UP<sub>B</sub> 12.2 Changements de destination

Pour les changements de destination de bâtiments à destination d'habitation, la règle de l'article U12.1.c) et d) s'applique. Il n'est exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux induits par l'opération.

#### UP<sub>B</sub> 12.3 Impossibilités techniques

Si pour des raisons d'ordre technique, il s'avère impossible de réaliser toutes les aires de stationnement prévues ci-dessus, le constructeur peut être autorisé :

1. à réaliser les aires manquantes sur un terrain situé dans l'environnement immédiat du premier à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places de stationnement.
2. lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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 de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

► **Article UP<sub>B</sub>.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation**

*RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.431-9 du code de l'urbanisme).*

Les *espaces libres\** doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants. Cette composition privilégiera la contiguïté avec les espaces libres des terrains voisins.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des *espaces libres\** (notamment les aires de stationnement, les voiries et les accès) doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les espaces bitumés ou enrobés seront limités

L'espace de *recul\** devra être traité en *espace vert\** avec un minimum de 50% de sa superficie.

Pour l'îlot n°2, au moins 50% des *espaces libres\** doivent être traités en *espaces verts\**.

Les *espaces verts\** sur dalle doivent comporter une épaisseur minimale de terre végétale de 40 cm.

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

► **Article UP<sub>B</sub>. 14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)**

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.

► **Article UP<sub>B</sub>. 15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementale**

Le besoin énergétique (Bbio) des constructions nouvelles doit être inférieur ou égal de 20% par rapport aux exigences de la réglementation thermique en vigueur (Bbio<sub>max</sub>).

► **Article UP<sub>B</sub>. 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Pour les nouvelles constructions (hors annexes), les fourreaux permettant leur raccordement au réseau de communication électronique très haut débit (THD) existant ou à créer, devront être prévus.

## TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (ZONE N)

### ZONE N

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### ► Article N.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1) toutes constructions autres que celles prévues à l'article N2 ci-après.
- 2) l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale.
- 3) l'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du code de l'urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.
- 4) les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération autres que ceux liés à des équipements publics.
- 5) Dans les parties de la zone classée en *espace boisé classé*\* sur le plan de zonage, tout changement ou mode d'occupation du sol qui compromet la conservation, la protection ou la création de boisements.

##### ► Article N.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) délimités sur le plan de zonage, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- 1) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- 2) Les constructions à usage de commerce lorsqu'elles participent à l'animation et à l'accueil du public de la zone ;

- 3) Les constructions à destination d'habitation uniquement si elles sont destinés à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou espaces naturels

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ► Article N.3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

- 1) Pour les constructions nouvelles, le terrain doit être accessible d'une voie privée ou publique, carrossable et en bon état de viabilité, d'une largeur minimale de 3,5 m ; la voie doit avoir des caractéristiques conformes à une voie du réseau public.
- 2) Les voies d'accès doivent :
  - permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et aux règles d'enlèvement des ordures ménagères ;
  - être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour lorsqu'elles se terminent en impasse ;
  - dans la mesure du possible ne pas se terminer en impasse pour la circulation des piétons et des vélos.

### ► Article N.4 - Desserte par les réseaux

#### N 4-1 Alimentation en eau potable

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

#### N 4-2 Assainissement

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

Tout projet se raccordant directement ou indirectement à un ouvrage départemental ou intercommunal devra se conformer au règlement d'assainissement départemental intracommunautaire en vigueur.

##### 1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques et conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux non domestiques doit faire l'objet d'une autorisation préalable du maître d'ouvrage du réseau concerné.



## 2) Eaux pluviales

La règle générale est l'absence de rejet des eaux pluviales dans les réseaux collecteurs.

Pour toute construction nouvelle, lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, pour des raisons techniques à justifier (zones de risques liés aux anciennes carrières, secteurs d'aléa retrait-gonflement des sols argileux de niveau fort...), le service assainissement du Territoire ou du Département (selon la nature du réseau) peut autoriser le rejet de l'excédent de ruissellement dans le réseau public, après la mise en œuvre de mesures destinées à limiter les débits, telles que la réutilisation de l'eau claire, le stockage, l'infiltration... Le débit maximal autorisé est défini par les règlements d'assainissement en vigueur, du Territoire ou du Département.

### **N 4-3 Électricité et télécommunication**

- 1) Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution d'électricité de caractéristiques suffisantes. Le branchement sur le réseau public est obligatoire.
- 2) Les branchements aux réseaux d'électricité et de télécommunication sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est avérée, ils peuvent également être établis en câbles sous égout de toiture ou en bandeau intermédiaire à condition que ces appareillages ne nuisent pas à la qualité architecturale de la construction.
- 3) Les coffrets électricité-gaz ne devront pas constituer de saillies et seront dissimulés dans la façade ou dans les murs de clôture.

### **N 4-4 Secteur de la Coulée verte**

Du fait du corridor en souterrain du TGV Atlantique, tout passage de réseaux divers (canalisations, câbles, ouvrages de protection, etc.) est soumis à l'accord express du réseau ferré de France (RFF) qui fixera les conditions techniques d'implantation.

## **► Article N.5 - Caractéristiques des terrains**

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est pas fixé de règle.

## **► Article N.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques**

Si aucun reculement ne figure au plan, les constructions peuvent être implantées à l'*alignement\** actuel ou à créer des voies publiques ou privées, existantes ou futures (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable, ou des emprises publiques, ou en recul de cet alignement.

## **► Article N.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\***

Les constructions peuvent être implantées sur les limites ou en *retrait\** d'au moins 3 m.

### ► Article N.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance séparant plusieurs constructions sur un même terrain, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions doit être au moins égale à 3 m.

### ► Article N.9 - Emprise au sol des constructions\*

Chaque construction nouvelle ou ensemble de *constructions jointives\** nouvelles, ne pourra avoir une *emprise au sol\** supérieure à 50 m<sup>2</sup>.

Les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU peuvent faire l'objet d'une *extension\** dans la limite de 20% de l'emprise initiale du bâtiment, avec un minimum de 50 m<sup>2</sup>.

### ► Article N.10 - Hauteur maximale des constructions\*

Les constructions ne peuvent excéder une hauteur de 5 m hors tout.

### ► Article N.11 - Aspect extérieur des constructions

#### **RAPPEL :**

*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 (Art. R.111-23 du code de l'Urbanisme).*

*Est rappelée ici l'existence du site patrimonial remarquable et de l'inventaire du patrimoine remarquable. Ces documents sont annexés au règlement du PLU.*

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune.

#### **N 11-1 Prescriptions esthétiques**

##### 1) **Les matériaux**

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.

##### 2) **Les toitures**

Les couvertures apparentes d'aspect tôle ondulée, plastique ondulé, ou papier goudronné, sont interdites.

Pour toutes les toitures, l'impact visuel des installations techniques devra être réduit au maximum. Ces dernières ne doivent pas porter atteinte au caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Les toitures terrasses peuvent être végétalisées, contribuant à l'objectif de rétention/récupération des eaux pluviales.

### 3) **Les façades**

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

Lors des extensions ou des modifications de façades, les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existant sur le bâtiment.

L'usage du bois, ainsi que celui des murs végétalisés sont autorisés.

### 4) **Clôtures**

Les clôtures sur les voies publiques doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les clôtures à valeur patrimoniale doivent être préservées et remises en état.

### 5) **Énergies renouvelables**

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.

Afin de limiter leur impact visuel, sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

### 6) **Les paraboles et autres antennes** doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visible possible de la rue et doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

## ► **Article N.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques.

### **Vélos**

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, et au moins clos, couverts et sécurisés, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de commerce, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\*. 50% au moins des surfaces dédiées au stationnement vélo devront être accessibles de plain-pied. Les locaux en sous-sol devront être accessibles par une rampe dont la pente ne pourra excéder 12%.

Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 4 m<sup>2</sup>. Sa configuration doit être adaptée au gabarit des vélos.

Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

Pour les immeubles d'habitation

- 0,75m<sup>2</sup> par logement de 1 ou 2 pièces ;
- 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de taille supérieurs à 2 pièces ;
- 2,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 10 logements pour le stationnement des vélos cargo.

Pour les activités de bureau, 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> SDP de locaux ;

Pour les activités de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, 1 place pour 10 employés.

## ► Article N.13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantation

*RAPPEL : tout projet de construction doit faire l'objet d'un relevé des plantations maintenues, supprimées ou créées (article R.431-9 du code de l'urbanisme).*

### N 13-1 Règles générales

- 1) Les *espaces libres*\* doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- 2) Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration, les espaces bitumés ou enrobés seront limités
- 3) Les *espaces verts*\* sur dalle doivent comporter une épaisseur de terre végétale de 40 cm minimum.
- 4) Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal (choix des essences, distance aux constructions, espacement des sujets entre eux, profondeur et qualité de la terre).

Il n'est pas fixé de règle pour les *constructions et installations nécessaires aux services publics*\* existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune.

### N 13.2 Les arbres remarquables

- 1) Les arbres remarquables sont identifiés sur le document graphique spécifique « Plan de localisation des arbres remarquables » présentent un intérêt tant d'un point de vue esthétique et paysager qu'écologique, qui justifie de les identifier comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme.
- 2) Tout abattage d'arbre remarquable, ou toute action de taille ou d'élagage même réduite sur la ramure d'un arbre remarquable pour quelque motif que ce soit, devra faire l'objet d'une déclaration préalable. Il est interdit de les abattre, sauf justification étayée sur leur état phytosanitaire.

## ► Article N.14 – Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

En application de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), il n'est plus fait application du COS.

► **Article N.15 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementale**

Il n'est pas fixé de règle.

► **Article N.16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.**

Il n'est pas fixé de règle.

# ANNEXE 1. Lexique des principaux termes utilisés dans le règlement

*NB : les mots indicés avec un \* dans le présent règlement font référence à des définitions du lexique situé en annexe du règlement pour en faciliter la compréhension.*

## ► Définitions des différentes destinations

### **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions, les loges de gardien et les chambres de service.

Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées sont assimilées au titre du présent règlement à de l'habitation.

### **Hébergement hôtelier :**

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel, résidence de tourisme ou résidence services. Une construction relève de cette destination lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs permettant la fourniture de services propres aux hôtels (restaurant ou blanchisserie ou accueil).

### **Bureaux :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement etc., en référence à l'article R.520-1-1 du code de l'Urbanisme. Rappel : les locaux des professions libérales relèvent de l'usage de la construction et non de sa destination.

### **Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de SDP.

### **Artisanat :**

Ensemble des entreprises immatriculées au répertoire des métiers en l'application du décret 98-247 (version consolidée au 19/12/2015) relatif à la qualification artisanale et au répertoire des métiers, et qui emploient des personnes exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant d'activités figurant sur la liste établie en annexe du même décret. (cf. ci-après) :

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entrepôt ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de SDP.

## LISTE DES ACTIVITÉS RELEVANT DE L'ARTISANAT (décret 98-247 – version consolidée au 19/12/2015 )

### Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation

Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande,  
Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques,  
Transformation et conservation de fruits et légumes (sauf produits de la quatrième gamme).  
Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales,  
Fabrication de produits laitiers,  
Travail des grains, fabrication de produits amylacés,  
Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires (sauf terminaux de cuisson)  
Fabrication d'autres produits alimentaires,  
Fabrication d'aliments pour animaux,  
Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux  
Fabrication de vins effervescents  
Fabrication d'autres boissons  
Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé  
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits  
Commerce de détail et transformation de produits à base de lait ou de fromage en magasin spécialisé, dont préparations à base de ces produits  
Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur éventaires et marchés  
Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaires et marchés dont préparations à partir de ces produits  
Commerce de détail et transformation de produits à base de lait ou de fromage sur éventaire et marché, dont préparations à base de ces produits  
Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail

### Activités relevant de l'artisanat du bâtiment

Orpaillage  
Autres industries extractives,  
Activités de soutien aux autres industries extractives,  
Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associés,  
Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb,  
Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels,  
Génie civil, (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés).  
Travaux de construction spécialisés,  
Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance.

### Activités relevant de l'artisanat de fabrication

Fabrication de textiles,  
Fabrication de vêtements, d'articles en fourrure et d'articles à mailles,  
Industrie du cuir et de la chaussure,  
Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et sparterie, (sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine...).  
Industrie du papier et du carton,  
Imprimerie de labeur,  
Activités de prépresse,  
Reliure et activités connexes,  
Reproduction d'enregistrements,  
Production de brai et de coke de brai,  
Agglomération de la tourbe,  
Industrie chimique,  
Fabrication d'édulcorants de synthèse,  
Fabrication d'ouates, bandes, gazes et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic,  
Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique,  
Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques,  
Métallurgie,  
Fabrication de produits métalliques,  
Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques,  
Fabrication d'équipements électriques,  
Fabrication de machines et équipements divers,  
Industrie automobile,  
Fabrication de matériels de transport divers,  
Fabrication de meubles,  
Autres industries manufacturières (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact).,  
Réparation et installation de machines et d'équipements,  
Collecte des déchets nucléaires,  
Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs,  
Démantèlement d'épaves,  
Récupération de déchets triés,  
Edition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés,

### Activités relevant de l'artisanat de service

Maréchalerie,  
Entretien de fosses septiques  
Entretien et réparation de véhicules automobiles,  
Entretien et réparation de motocycles,  
Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés,  
Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur éventaires et marchés,  
Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise,  
Services de déménagement,  
Services de remorquage et d'assistance routière,  
Contrôle technique automobile,  
Pose d'affiches,  
Activités d'étagiste,  
Activités photographiques (sauf photojournalisme),  
Nettoyage courant des bâtiments,  
Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage,  
Désinfection, désinsectisation, dératisation,  
Autres nettoyages (sauf services de voirie et de déneigement),  
Services administratifs divers (limité aux services administratifs de bureau combinés),  
Travaux à façon divers (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon).  
Activités de conditionnement,  
Ambulances,  
Spectacle de marionnettes,  
Restauration d'objets d'art,  
Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication,  
Réparation de biens personnels et domestiques,  
Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures (sauf libre-service).  
Coiffure,  
Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale,  
Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie,  
Toilettage d'animaux de compagnie.

**Industrie :**

Ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics. Bien qu'on parle parfois d'industries extractives (par opposition aux industries de transformations), les activités minières font partie du secteur primaire (production de matières premières ou brutes) et ne ressortissent pas de l'industrie. De même, l'artisanat se distingue de l'industrie en ce qu'il ne concerne que des activités individuelles ou familiales. Ces distinctions ne sont toutefois pas toujours nettes.

Source : Dictionnaire de l'Urbanisme et de l'Aménagement, Pierre Merlin, Françoise Choay

**Entrepôt :**

Local où sont placées temporairement des marchandises en dépôt.

**Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il s'agit de l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions (de gestion publique ou privée), qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), dans les domaines hospitaliers, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, cultuel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux, les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux et aux services urbains.

Dans le règlement, il est fait référence aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants avant la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune. Sont visés les activités déjà existantes sur le territoire communal et relevant d'un service public ou d'intérêt collectif, sans qu'il soit nécessaire que la construction ou l'installation abritant ces activités soit préexistante sur le terrain constituant l'assiette foncière du projet.

**Exploitation agricole et forestière :**

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

**Autres définitions**

*NB : Les définitions du présent lexique font référence à des mots indicés avec un \* dans le présent règlement pour en faciliter la compréhension.*

**Alignement :**

L'alignement est la limite entre le terrain d'implantation de la construction (domaine privé) et le domaine public.

Pour l'application de l'article 6 du présent règlement, on considère également comme « alignement », la limite entre le terrain d'implantation de la construction et :

- une voie privée ;
- ou un emplacement réservé ou une localisation, prévus pour la création d'une voie, d'une place, d'un cheminement ou d'un élargissement.



**Annexes :**

L'annexe constitue un accessoire (bâtiment dissocié ou accolé) et non une extension de la construction principale. L'annexe est un complément fonctionnel limitée à 25 m<sup>2</sup> maximum. La hauteur d'une annexe ne peut être supérieure à 2,5 m. L'annexe est affectée à une destination complémentaire à celle de la construction principale : local de stockage des ordures ménagères, local à vélos, atelier, abri de jardin, buanderie, auvent, remise, piscine couverte ou non, serre etc..

**Attique :**

Dernier niveau d'une construction dont les proportions sont moindres que le niveau inférieur.

**Baie :**

C'est l'ouverture dans une paroi, assurant les fonctions d'éclairage naturel, de ventilation et de vue. Il s'agit essentiellement des fenêtres. Une porte qui, fermée, ne permet pas la vue, ne constitue pas une baie.

Les « jours de souffrance » ne sont pas considérés comme des baies (article 676 du code civil)

Conformément aux dispositions de l'article R. 111-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, un logement ou habitation comprend :

- d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées – les baies éclairant ces pièces sont qualifiées de baies principales ;
- d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances – les baies éclairant ces pièces sont qualifiées de baies secondaires.

**Bande de constructibilité**

La « bande de constructibilité » est constituée de la bande de terrain comprise entre la rue et la ligne de constructibilité matérialisée sur le plan de zonage.

Cette ligne est en général mesurée perpendiculairement à tout point :

- a. de l'alignement actuel ou à créer des voies, existantes ou nouvelles;
- b. de l'alignement futur si un emplacement réservé pour élargissement de voirie figure au document graphique ;
- c. de la limite des emprises publiques.
- d. du parc de Sceaux ou la voie ferrée (partie sud), de la limite du parc de Sceaux ou de la voie ferrée lorsque le terrain en est limitrophe.

La mesure figure alors sur le plan.

Dans le cas où la structure parcellaire est trop complexe pour qu'une mesure fixe ait pu être déterminée, il convient de se référer uniquement à la ligne matérialisée sur le plan de zonage.

L'absence de matérialisation de bande de constructibilité doit s'entendre comme l'inclusion de la totalité du terrain dans celle-ci.

Elle ne s'applique pas aux *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune.

**Coefficient d'emprise au sol :**

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport entre l'*emprise au sol\** des constructions et la surface de la parcelle.

**Constructions jointives :**

Ensemble de constructions accolées et jointives. Les surfaces de construction en sous-sol ou ne générant pas une émergence supérieure à 60 cm par rapport au niveau du terrain naturel ne sont pas considérées comme des éléments jointifs des constructions.

**Distance entre deux constructions :**

La distance entre deux constructions est la distance mesurée perpendiculairement de tout point de la *façade\** de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis.

**Emprise au sol des constructions :**

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

Ne sont pas inclus dans le calcul d'emprise au sol :

- 1) Les ornements tels que les éléments de modénatures, les marquises
- 2) Les *saillies\** situées à une hauteur supérieure ou égale à 4,3 m au-dessus du niveau du sol
- 3) La surface des constructions en sous-sol ou ne générant pas une émergence supérieure à 0,6 m par rapport au niveau du terrain naturel

**Espace Boisé Classé (EBC) :**

Les espaces boisés classés indiqués aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

**Espaces libres :**

Les espaces libres sont les espaces ne comportant aucun ouvrage au-dessus du sol du projet. Ils comprennent : des espaces minéraux (allées, cours, esplanades, coursives, espaces sous marquises), des jardins, des éléments techniques à la condition qu'aucun bâti ou édifice ne leur soient associés, des places de stationnement.

**Espace public :**

L'espace public représente l'ensemble des espaces de passage et de rassemblement qui relèvent du domaine public (ensemble des biens appartenant à l'État, à des collectivités territoriales et à des établissements publics et affectés à une utilité publique). Il s'agit notamment des rues, places, jardins et espaces verts.

**Espaces verts :**

Les espaces verts correspondent à la superficie du terrain, non bâtie et non recouverte, dont le traitement est végétal, c'est-à-dire composé de surfaces engazonnées, de plantations, d'arbres ou de bosquets...

**Espaces verts protégés :**

Les espaces verts protégés sont délimités aux documents graphiques, *au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme*. Ils peuvent couvrir des entités végétalisées de dimension relativement importante.

**Extension :**

Sont considérées comme extension d'un bâtiment existant, les modifications volumétriques portant agrandissement d'une construction, sous réserve que la *surface de plancher\** créée soit inférieure ou égale à 30% de la *surface de plancher\** existante à la date d'approbation du PLU. Les surélévations sont une forme d'extension du bâti.

**Façade :**

Un décrochement vertical ou horizontal au moins égal à 80 cm par rapport au plan de façade détermine une nouvelle façade ou un élément de façade.

**Hauteur de la façade :**

La hauteur de la façade est prise jusqu'à l'égout de toit ou à l'acrotère ou au bas du brisis dans le cas de combles à la Mansart. Elle est mesurée en tout point par rapport au terrain naturel avant travaux.

**Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée en tout point à compter du *sol naturel\**, jusqu'au sommet de la construction, non compris les ouvrages techniques tels que souche de cheminée et de ventilation, antenne, machinerie d'ascenseur, locaux techniques, garde de corps...

**Héberge :**

En limite de propriété, ligne 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.

**Limites séparatives**

Les limites séparatives sont les limites de terrain autres que celles situées en bordure des voies publiques ou privées. Les limites séparatives correspondent donc aux limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types :

- les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques, ou voies privées existantes à la date d'approbation du PLU, se définissent par une ligne droite, courbe, ou brisée, pouvant comporter des décrochements. La limite qui sépare deux propriétés situées en bordure d'une même voie et rejoint cette voie, doit être regardée comme une limite séparative latérale ; le fait qu'elle soit constituée de plusieurs segments de droite faisant angle entre eux est sans incidence sur la qualification de limite latérale.
- les limites de fond de terrain qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

Les dispositions figurant au règlement du PLU ne font pas obstacle à l'application du Code Civil.

**Modénature :**

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

**Niveau :**

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux au sens du présent règlement, ni les niveaux partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux en sous-sol.

**Pleine terre :**

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent pas supporter des constructions en sous-sol et permettent l'infiltration des eaux de pluie.

**Recul :**

Le recul correspond à la distance qui sépare l'alignement de la construction existante ou projetée. La distance horizontale du recul est mesurée perpendiculairement entre tout point de la construction projetée et l'alignement. Pour le calcul du recul, les constructions en sous-sol et celles dont la hauteur est inférieure à 60 cm ne sont pas prises en compte.

**Redan**

Constitue un redan tout élément de façade perpendiculaire aux façades adjacentes et correspondant à leurs différences de nu.

**Retrait :**

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement par rapport à la *façade\** de la construction jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait :

- les constructions situées en sous-sol ;
- les constructions dont la hauteur prise au niveau du sol est inférieure ou égale à 60 cm,
- les éléments de modénature, les auvents, les débords de toiture,
- les balcons et les coursives en saillie d'une profondeur inférieure ou égale à 1 m (à l'exception de la zone UE).

**Saillie :**

On entend par saillie toute partie de construction qui dépasse de la façade, tels que balcon, oriel (bow-window), auvent, marquise, brise-soleil, coursive,...de profondeur inférieure à 1,5 m.

**Surface de plancher (SDP) :**

La surface de plancher (SDP) est définie par le code de l'Urbanisme à l'article R. 111-22.

**Terrain :**

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

**Terrain naturel :**

Le terrain naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet de construction, objet du permis de construire. Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction.

**Véranda :**

Appelée aussi serre thermique mais accolée à un bâtiment d'habitation, la véranda constitue une *extension\** du corps principal de bâtiment.

**Voie publique ou privée :**

Les articles 6 et 7 du présent règlement de PLU s'applique indifféremment aux voies publiques et privées. Pour les voies privées, elles doivent desservir plusieurs propriétés et leur création doit être antérieure à l'approbation du PLU.

## ANNEXE 2 - Liste des emplacements réservés

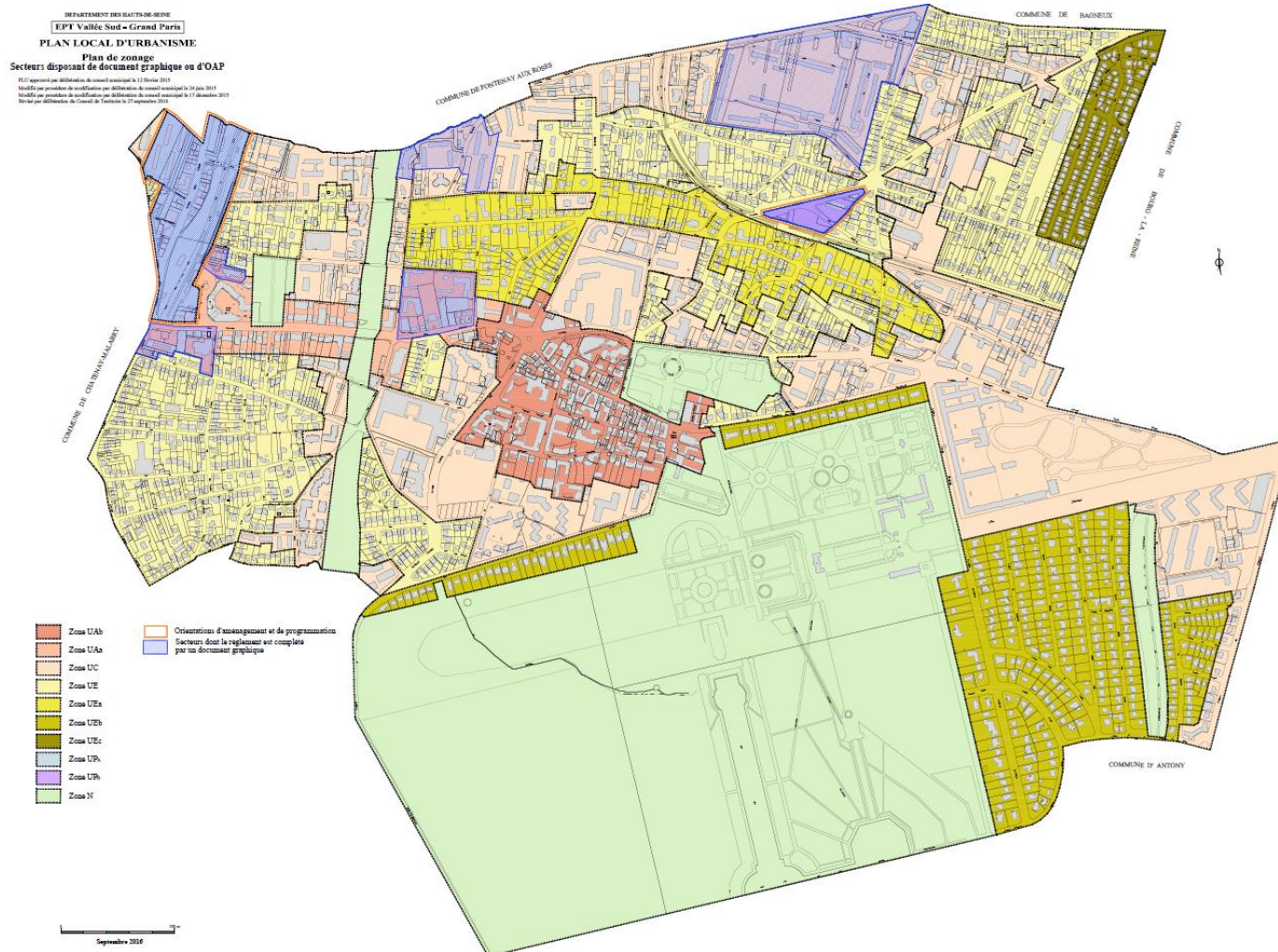
### *Emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme*

Numéro	Emplacements réservés	Désignation Logements locatifs sociaux au sens défini par l'article L.302-5 du code de la Construction et de l'habitation, avec les minimums en surface et nombre de logements tels que définis ci-après	Bénéficiaire	Surface	Terrains
1	4 et 6 rue des Pépinières	Part : 100% Surface minimum : 400 m <sup>2</sup> SDP Nombre de logements minimum : 5	Sceaux Habitat	550 m <sup>2</sup>	B 40
2	Angle de l'avenue Cauchy et de la rue des Imbergères (43 rue des Imbergères)	Part : 100% Surface minimum : 400 m <sup>2</sup> SDP Nombre de logements minimum : 5	Commune	722 m <sup>2</sup>	J 63 (pour partie) et J 61 (pour partie)
3	22 rue des Imbergères	Part : 100% Surface minimum : 100 m <sup>2</sup> SDP Nombre de logements minimum : 1	Commune	264 m <sup>2</sup>	K 299
4	18-20 avenue Jean Perrin	Part 100% Surface minimum : 500 m <sup>2</sup> SDP Nombre de logements minimum : 7	Commune	338 m <sup>2</sup>	S 24 (pour partie) et S 25 (pour partie)
5	13-15 sentier de la Tour	Part : 30% Surface minimum : 1 200 m <sup>2</sup> Nombre de logements minimum : 15	Commune	2 980 m <sup>2</sup>	E 127, E13, E15, E16

**Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme**

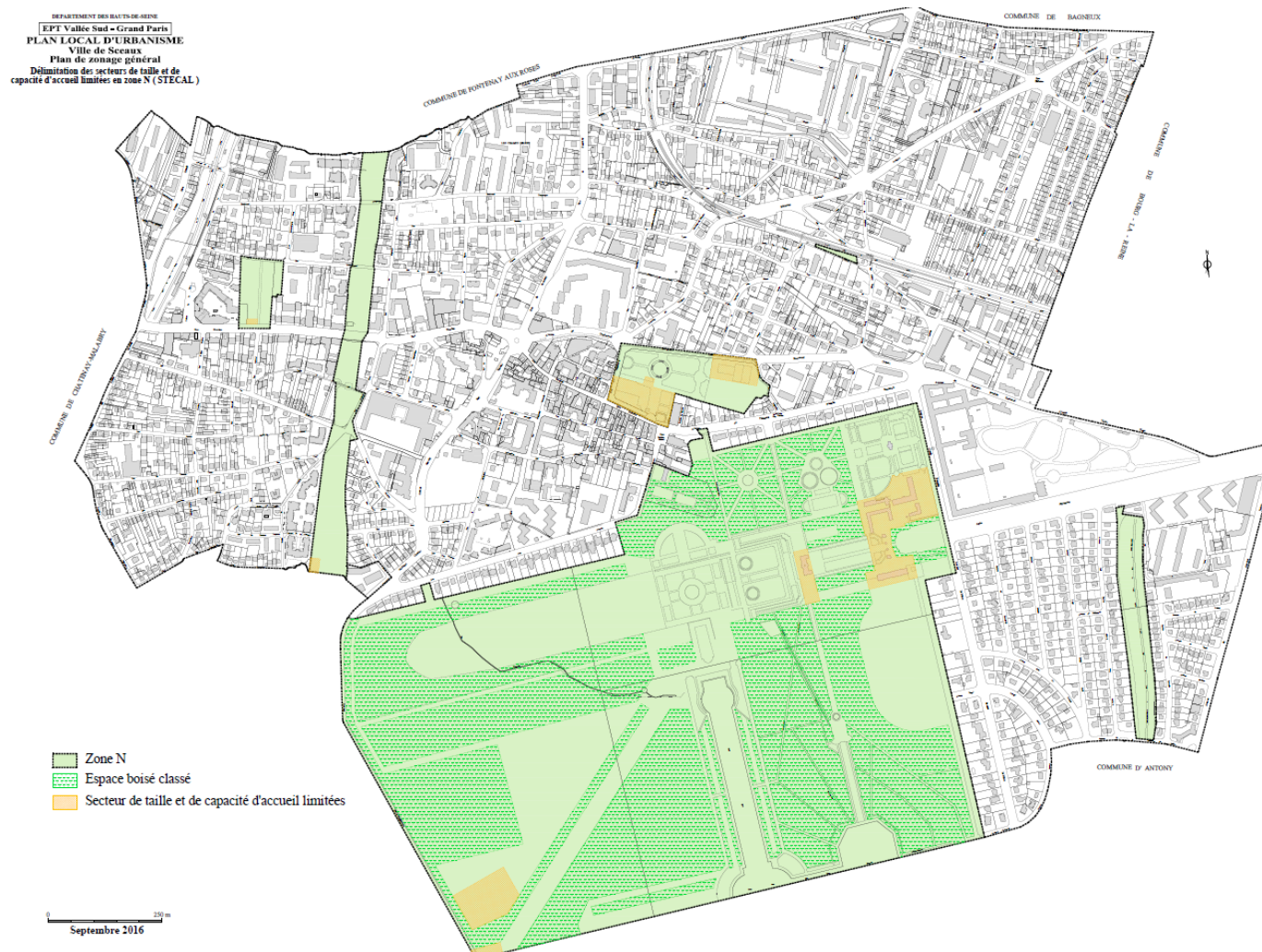
Numéro	Emplacements réservés	Désignation	Bénéficiaire	Surface	Terrain
6	77, 79 et 81 avenue Edouard Depreux	Aménagement de voirie : reprise de l'alignement	Commune	247 m <sup>2</sup>	H 89 (pour partie), H150 (pour partie) et H151 (pour partie)
7	1 et 3 rue de la Flèche	Aménagement de voirie : reprise de l'alignement	Commune	172 m <sup>2</sup>	D 40 (pour partie) et D 43 (pour partie)
8	28 rue de Penthièvre	Aménagement de voirie : reprise de l'alignement	Commune	10 m <sup>2</sup>	O 1
9	14 avenue Raymond Poincaré	Elargissement de la rue Albert 1 <sup>er</sup> : 4 m Régularisation d'alignement du chemin de Paris	Commune	400 m <sup>2</sup>	Q 29, Q 150 (pour partie), Q 229 (pour partie)
10	1 sentier des Torques	Equipement : création en infrastructure, le long de la coulée verte de surfaces supplémentaires pour le centre technique municipal	Commune	200 m <sup>2</sup>	I 116 (pour partie)

# ANNEXE 3 – Secteurs dont le règlement est complété par un document graphique ou sur lesquels s'appliquent des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)





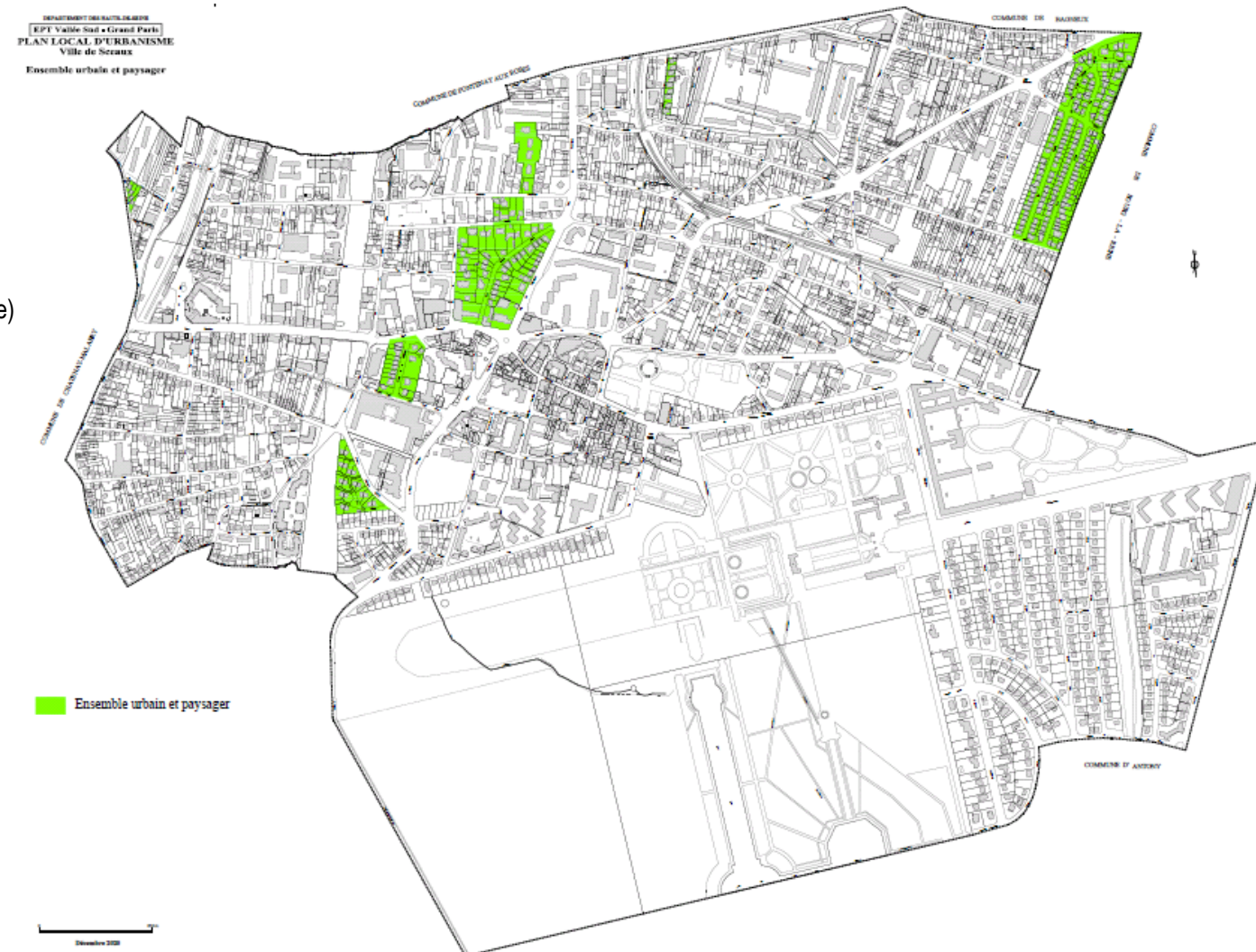
## ANNEXE 4- Secteurs de taille et de capacité limitées



## ANNEXE 5 – « Ensemble urbain et paysager » : liste et localisation (art. L.151-19 du code de l'Urbanisme)

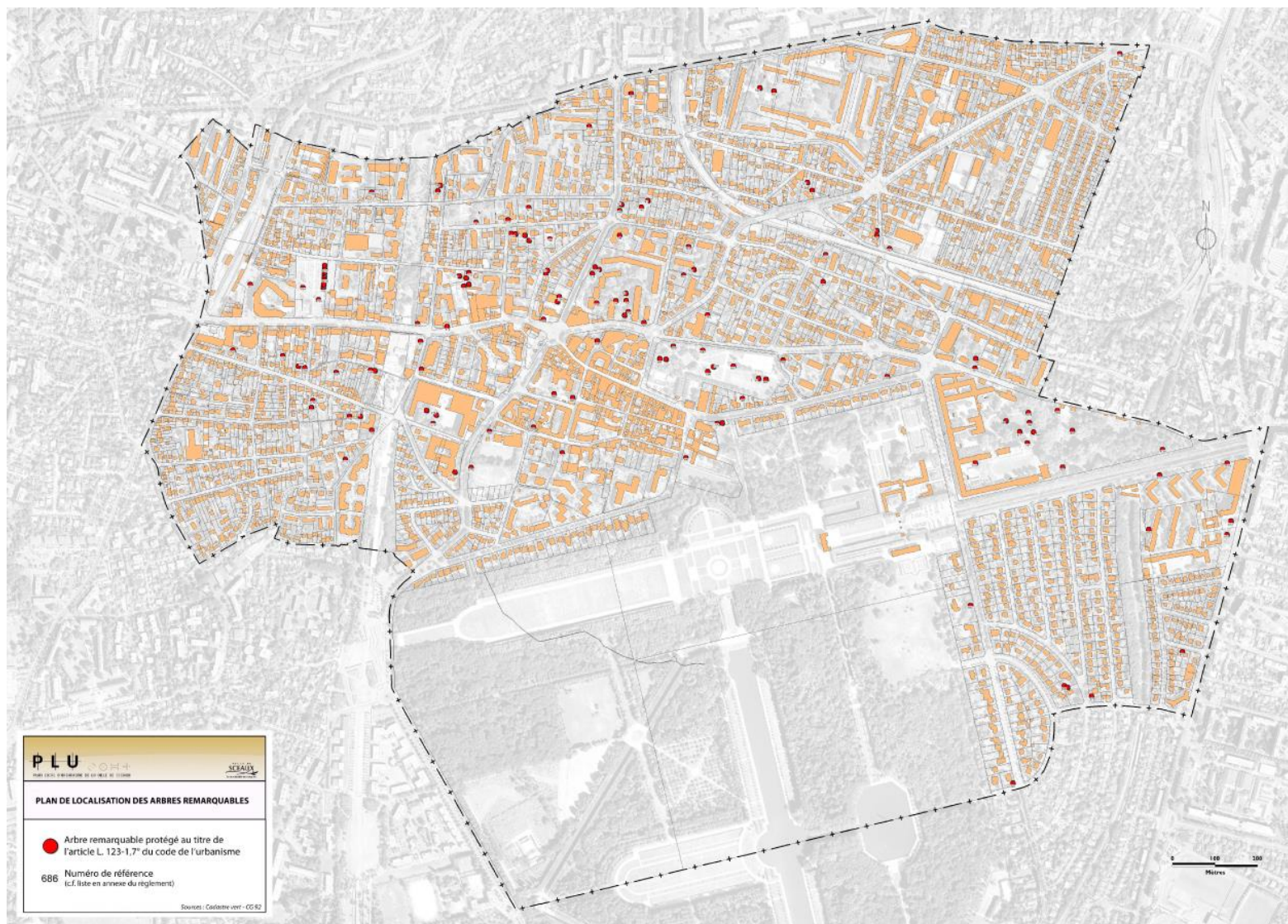
Liste de chaque ensemble urbain paysager :

- 1-les 4 maisons de l'avenue du Plessis,
- 2-les 18 habitations de la cité Henri Sellier,
- 3-l'ancien lotissement Gaz de France
- 4-les 9 pavillons Renaudin, allée Jean-Barral
- 5- le lotissement du château de l'Amiral
- 6-l'ancien lotissement de la Gare
- 7- l'ancien lotissement Maillard (avenue de la République)





## ANNEXE 6 – Arbres remarquables



**Liste des arbres remarquables protégés repérés au titre l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme. Les références se reportent au plan de localisation des arbres remarquables.**

Références	Diamètre en mètre	Nom latin	Nom courant
496	20,0	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
665	17,5	Fagus sylvatica L.	Hêtre commun
667	13,0	Salix matsudana Koidz. 'Tortuosa'	Saule tortueux
668	16,0	Populus x canescens Sm.	Grisard
669	14,0	Tilia x vulgaris Hayne	Tilleul commun
670	16,0	Acer negundo L.	Erable negundo
671	11,5	Salix x sepulcralis Simonkai var. chrysocoma Meikle	Saule pleureur doré
672	14,1	Fagus sylvatica L.' Purpurea Tricolor'	Hêtre tricolore
673	15,0	Catalpa bignonioides Walter	Catalpa commun
674	18,0	Fagus sylvatica f. pendula (Loud.) Schelle	Hêtre pleureur
675	3,5	Cryptomeria japonica D. Don	Cryptomeria du Japon
676	23,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
677	23,0	Fagus sylvatica f. purpurea (Ait.) Schneid.	Hêtre pourpre
678	15,0	Liriodendron tulipifera L.	Tulipier de Virginie
679	14,5	Gleditsia triacanthos L.	Févier d'Amérique
680	10,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoia géant de Californie
681	16,0	Fagus sylvatica f. purpurea (Ait.) Schneid.	Hêtre pourpre
682	21,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
684	14,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
685	12,5	Tilia platyphyllos Scop.	Tilleul de Hollande
686	11,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoia géant de Californie
687	13,5	Taxus baccata L.	If commun
688	7,2	Calocedrus decurrens (Torr.) Florin	Libocèdre
689	10,0	Cercis siliquastrum L.	Arbre de Judée
690	15,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
691	10,0	Crataegus monogyna Jacq.	Aubépine monogyne
692	19,5	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
693	16,5	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut	Cèdre de l'Atlas
694	17,5	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
695	10,0	Ailanthus altissima Swingle	Ailante
696	17,0	Gleditsia triacanthos L.	Févier d'Amérique
697	17,0	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut 'Pyramida	Cèdre de l'Atlas bleu fastigié
698	18,1	Cedrus deodara G. Don	Cèdre de l'Himalaya
699	11,5	Gleditsia triacanthos L.	Févier d'Amérique

700	11,5	Gleditsia triacanthos L.	Févier d'Amérique
701	20,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
702	11,5	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut	Cèdre de l'Atlas
703	14,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
704	11,4	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
705	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
706	10,0	Taxus baccata L.	If commun
707	19,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
708	22,0	Fagus sylvatica f. purpurea (Ait.) Schneid.	Hêtre pourpre
709	18,0	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
710	11,0	Fraxinus excelsior L.	Frêne commun
711	13,0	Taxus baccata L.	If commun
712	8,0	Pyrus L. 'Poire de Curç'	Poire de Curé
713	21,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
714	7,0	Magnolia grandiflora L.	Magnolia persistant
715	11,0	Castanea sativa Mill.	Châtaignier
716	9,0	Sequoia sempervirens (D. Don) Endl.	Séquoia toujours vert
717	9,0	Populus nigra L. 'Italica'	Peuplier d'Italie
718	14,0	Acer negundo L.	Erable negundo
719	22,0	Sophora japonica L.	Sophora du Japon
720	20,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
721	21,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
722	14,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
723	16,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
724	19,5	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
725	19,5	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
726	17,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
727	17,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
728	15,0	Sophora japonica L.	Sophora du Japon
729	18,0	Aesculus L.	Marronnier
730	10,0	Ginkgo biloba L.	Arbre aux 40 écus
731	7,1	Sorbus domestica L.	Cormier
732	21,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
733	9,5	Gleditsia triacanthos L.	Févier d'Amérique
734	9,1	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)

735	14,0	Sophora japonica L.	Sophora du Japon
736	9,4	Fagus sylvatica L. 'Purpurea Tricolor'	Hêtre tricolore
737	26,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
738	10,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoia géant de Californie
739	11,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoia géant de Californie
740	17,5	Juglans nigra L.	Noyer d'Amérique
741	13,0	Sophora japonica L.	Sophora du Japon
742	24,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
743	21,0	Platanus orientalis L.	Platane d'Orient
744	12,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoia géant de Californie
745	31,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
746	10,0	Prunus cerasus L.	Cerisier à fruits
747	3,9	Pyrus L. 'Poire de Curé'	Poire de Curé
748	9,0	Magnolia grandiflora L.	Magnolia persistant
749	14,0	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut 'Glaucua'	Cèdre bleu
751	13,0	Robinia pseudoacacia L.	Robinier commun
753	11,0	Ginkgo biloba L.	Arbre aux 40 écus
754	22,0	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut 'Glaucua'	Cèdre bleu
755	20,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
756	22,0	Fagus sylvatica f. purpurea (Ait.) Schneid.	Hêtre pourpre
757	12,0	Sophora japonica L.	Sophora du Japon
758	21,0	Cedrus deodara G. Don	Cèdre de l'Himalaya
759	10,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
760	18,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
761	10,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoia géant de Californie
762	20,0	Fraxinus excelsior L.	Frêne commun
763	9,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoia géant de Californie
764	13,0	Fraxinus excelsior L. 'Pendula'	Frêne pleureur
765	21,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
766	9,5	Abies numidica Delannoy ex Carr.	Sapin d'Algérie
767	13,0	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
768	28,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
769	21,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
770	19,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban

771	16,0	Salix matsudana Koidz. 'Tortuosa'	Saule tortueux
772	23,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
773	21,0	Platanus orientalis L.	Platane d'Orient
774	18,0	Platanus orientalis L.	Platane d'Orient
775	18,0	Platanus orientalis L.	Platane d'Orient
776	22,5	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
777	9,0	Pyrus L. 'Poire de Curé'	Poire de Curé
778	8,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoia géant de Californie
779	23,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
780	23,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
789	18,0	Carpinus betulus L.	Charme commun
790	14,0	Ginkgo biloba L. 'Pendula'	Arbre aux 40 écus pleureur
791	17,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
792	19,0	Acer pseudoplatanus L.	Érable sycomore
793	23,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
794	30,0	Fraxinus excelsior L.	Frêne commun
1145	5,0	Corylus colurna L.	Noisetier de Byzance
1194	17,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
1196	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1197	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1198	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1199	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1200	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1201	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1202	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1203	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1204	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1205	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1206	12,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
1208	8,0	Prunus cerasifera Ehrh. 'Pissardi'	Prunier de Pissard