

ZONE UB

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sont autorisés :

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

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Paragraphe 1 : volumétrie et implantation des constructions

a) L'emprise au sol des constructions

Règles générales :

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

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

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

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

Champ d'application :

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

Règles générales :

- Dans toute la zone :

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

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

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

Règles particulières :Mise en valeur du pont aqueduc :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Règles générales :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Distance en cas de retrait :

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

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

Règles particulières :

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

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

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

Champ d'application :

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

Règles générales :

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

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

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

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

Règles particulières

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

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

e) La hauteur des constructions

Champ d'application :

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

Règles générales :

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

Règles particulières :

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

Mise en valeur du pont aqueduc :

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

Paragraphe 2 : insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Règles générales :

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

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

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

Les toitures :

- Toitures à pentes

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

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

- Autres formes de toiture

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

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

Pour les constructions neuves, les surfaces de toitures terrasses dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² doivent être fonctionnalisées en mettant en place, au choix, les solutions suivantes :

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

- Pour toutes les toitures :

Les toitures peuvent être végétalisées.

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

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

Les façades :

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

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

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

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

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

Les façades commerciales :

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

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

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

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

Les clôtures :

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

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

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

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

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

- Règles applicables aux clôtures sur rue

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

Elles ne peuvent dépasser 1,80 mètre.

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

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

- Règles applicables aux clôtures en limite séparative

Elles ne peuvent dépasser 2 mètres.

Elles peuvent être composées soit :

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

Les antennes paraboliques et climatiseur :

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

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

Les performances énergétiques et environnementales :

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

Tout programme de construction à destination de bureaux de plus de 1 000 m² de surface de plancher devra respecter une réduction de la consommation énergétique de 20 % par

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

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

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

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

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

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

Règles particulières :

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

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

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

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

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

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

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

- Les ouvertures dans les combles :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Champ d'application :

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

Il devra être planté un minimum d'un arbre par tranche entamée de 200 m² de surface libre.

Règles générales :

- Dans toute la zone :

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

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

- En zone UB :
20 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts dont :
 - 50 % en espaces verts de pleine terre ;
 - 50 % en espaces verts éco-aménageables.
- Dans le secteur UBvn, 15 % minimum de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espaces verts.
- Dans le secteur UBzc, il n'est pas fixé de règle.
- Il n'est pas exigé d'espaces verts supplémentaires pour les travaux sur les constructions existantes à la date d'application du présent règlement (27/06/17) à condition de ne pas réduire la surface des espaces verts existants sur l'unité foncière.

Règles particulières :

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

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

- Ils doivent être conservés sauf :

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

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

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

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

Paragraphe 4 : stationnement

Règles générales :

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

Les prescriptions en matière de stationnement motorisé :

- Normes techniques

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

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

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

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

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

Les prescriptions en matière de stationnement pour les vélos :

Les destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	comportant plus de 2 logements : il doit être créé des espaces dédiés aux vélos. Cet espace doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace destiné au stationnement des vélos ne pourra être inférieur à 3 m ² en respectant une superficie de 0,75 m ² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m ² par logement de taille supérieure, avec une superficie minimale de 3 m ² .
	Hébergement	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Pour les constructions de plus de 500 m ² de surface de plancher, Il doit être réalisé au minimum 1 place de stationnement pour

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

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

Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles une construction ou un ensemble bâti est identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme comme devant être protégé : il n'est pas fixé de règle à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher.

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

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

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

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

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

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

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Les voies de desserte

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

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

L'accès sur l'unité foncière

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

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

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

a) Eau et assainissement

Réseaux d'eaux

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

Eaux usées

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

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

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

b) Réseaux de communication électronique

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

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

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

c) Réseaux de distribution d'énergie

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

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

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

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

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

d) Déchets

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