

VILLE DU KREMLIN-BICÊTRE

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce n°4.1

REGLEMENT D'URBANISME :

PIECE ECRITE

REVISION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 26 JUIN 2014

REVISION ARRETEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 25 JUIN 2015

REVISION APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 17 DECEMBRE 2015

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du

Le Maire-Député du Val-de-Marne

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UN	53
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ.....	87
ANNEXES :	
DEFINITIONS.....	125
TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	134
Liste des batiments et ensembles urbains a proteger.....	135
Liste des especes vegetales invasives.....	150
AXES CONCERNES PAR L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 PORTANT SUR LE PROJET DE RUBAN VERT	153



DISPOSITIONS GENERALES

Champ d'application territorial du plan

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire communal du Kremlin-Bicêtre.

Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – Le règlement du PLU définit les règles d'occupation du sol. Toutefois s'appliquent en plus et indépendamment du présent règlement, les articles R. 111-2, R. 111-3-2, R. 111-4, R. 111-14-2, R. 111-15 et R. 111-21 du Code de l'Urbanisme.

2 – Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal, les articles législatifs du Code de l'Urbanisme suivants :

- L. 111-10 relatif aux périmètres de travaux publics ;
- L. 111-9 et L. 421-4 relatifs aux périmètres de déclaration d'utilité publique ;
- L. 421-5 relatif à la réalisation de réseaux ;
- L. 111-1-4 relatif aux routes à grande circulation.

3 - S'ajoutent de plus aux règles propres du PLU, les servitudes d'utilité publique qui font l'objet d'un plan et d'une notice annexés au présent dossier de PLU, ainsi que les périmètres de droit de préemption urbain.

4 – Les prescriptions prises au titre des autres législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation des sols s'ajoutent aux règles propres aux PLU.

Règles de construction

L'ensemble des bâtiments créés ou étendus en application du présent règlement, devra respecter les dispositions législatives et réglementaires issues de l'application du Code de la Construction et de l'Habitation (notamment les articles et normes visant à inciter et prévoir les dispositifs permettant l'alimentation suffisante et la mise en place dans les parcs de stationnement de dispositifs de recharge des véhicules électriques ou hybrides) et du Code Civil (notamment les articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.).

Participation des constructeurs

Il est rappelé que les bénéficiaires de permis de construire seront soumis aux taxes et participations prévues par le Code de l'Urbanisme et participeront ainsi au financement des équipements.

Adaptations mineures

Les dérogations aux dispositions du présent règlement sont interdites. Toutefois peuvent être autorisées, au titre de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, des « *adaptations mineures rendues*

nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. ».

Travaux sur constructions existantes

Sauf dans les cas où le règlement de la zone prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles d'urbanisme, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- soit ont pour objet ou pour effet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ;
- soit sont sans effet sur la non-conformité.

Ouvrages techniques

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

Les antennes relais de radiotéléphonie mobile sont autorisées dans les mêmes conditions. Elles devront par ailleurs s'intégrer au mieux dans les paysages et l'environnement.

Division du territoire en zones et secteurs

Le territoire couvert par le PLU ne comprend que des zones urbanisées (U). Chaque zone est désignée par un indice (une lettre majuscule) : UC, UI, UN, UP et UZ. Ces zones peuvent être divisées en plusieurs secteurs qui sont alors désignés par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (ex. : UCa, UCb ...).

Emplacements réservés

Le document graphique du règlement du PLU délimite des emplacements réservés aux espaces verts au titre de l'article L. 123-1-5 V et en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements au titre de l'article L. 123-2 b) du Code de l'Urbanisme.

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en annexe du présent règlement.

Risques naturels

Dans les zones d'anciennes carrières, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension, ou la modification des bâtiments peuvent être refusés ou faire l'objet de prescriptions spéciales définies après avis de l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement.



Dispositions applicables à la zone UC



La zone UC concerne une part importante du territoire communal et se caractérise par un tissu urbain relativement dense, offrant des possibilités d'évolution par des actions ponctuelles de requalification et de renouvellement, et une mixité des fonctions. L'ensemble des dispositions du règlement tient compte de ces caractéristiques.

Elle est constituée de 3 sous-secteurs :

- UCa : secteur mixte à dominante d'habitat collectif et d'activités ; au sein de ce sous-secteur, l'îlot délimité par les rues du Général Leclerc, Rossel et de la Convention fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°4) ;
- UCb : secteur à dominante d'habitat collectif hétérogène avec des discontinuités liées à des équipements ou des espaces ouverts ;
- UCc : secteur à dominante d'habitat collectif discontinu aux abords du Fort, possédant des caractéristiques propres (topographie et hauteurs des immeubles).

Par ailleurs, la zone est concernée pour partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le projet de Ruban vert (OAP n°5 ; voir annexes du règlement).



Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1-1 : Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu' « axe commercial ou artisanal » en application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections des voies : toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce ou l'artisanat, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, circulations intérieures des bâtiments, locaux techniques et locaux déchets ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-2 : Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception des dispositions figurant à l'article 2.

1-3 : Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

1-4 : L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts.

1-5 : L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.

1-6 : L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1-7 : Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

1-8 : Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

1-9 : Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1-10 : Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

1-11 : Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.

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

2-1 : En application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, en bordure des voies ou section de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu' « axe commercial ou artisanal », les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre affectation que celles-ci est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

2-2 : En application de l'article L. 123-1-5 I-4° du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

2-3 : Pour les bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme et dont la liste figure en annexe du présent règlement : les travaux et les extensions sont autorisées à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité de ces bâtiments et de ces ensembles urbains.

2-4 : Sur les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme :

- sont admis les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée des constructions existantes, ainsi que les nouvelles constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu, et dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article ;
- sont admis les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la valorisation et la gestion de cet espace.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

2-5 : Les constructions à usage artisanal à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-6 : Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-7 : Les travaux sur les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.6 ci-dessus.

2-8 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) et de chaleur (chauffage urbain, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-9 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Rappel :

Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

3-1 : Voies

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.

3-2 : Accès

3-2-1 : Sécurité des accès

Les accès doivent permettre de garantir la sécurité des personnes, au regard notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2-2 : Nombres d'accès autorisés

Le nombre d'accès automobile est limité à 1 accès par 25 mètres de linéaire de façade de parcelle sur rue.

NOTA : dans tous les cas, la largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 : Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 : Assainissement

L'assainissement des propriétés respectera le règlement applicable au réseau collectif auquel elles se raccordent.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4-2-1 : Eaux Usées

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental respectera les dispositions du règlement de l'Assainissement Départemental en vigueur. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau communautaire respectera les dispositions du règlement en vigueur de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-2-2 : Eaux Pluviales

Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. La gestion et l'entretien de ces dispositifs devront également être prévus à ce stade.

En l'absence de zonage communal réglementaire, la commune s'appuie sur le zonage pluvial départemental en vigueur qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Dans les zones d'anciennes carrières, les dispositifs techniques mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ne devront pas conduire à une concentration ou à une augmentation de l'infiltration des eaux dans les couches anciennement exploitées.

Il est néanmoins possible, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement

après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies par le règlement applicable en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur. Pour les voiries et parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, un traitement spécifique pourra être réalisé afin de réduire sables et hydrocarbures avant infiltration et rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-3 : Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4 : Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé, dans le volume de la construction, en rez-de-chaussée un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Pour toute opération comportant des logements, et en fonction de la taille de celle-ci, il peut être demandé la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée ; dans ce cas, il n'est pas exigé de local en rez-de-chaussée.

Pour les opérations mixtes comprenant logements et activités, les locaux commerciaux ou d'activités doivent disposer de leur propre espace de stockage des déchets, dans le volume de la construction et en rez-de-chaussée.

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 : Dispositions générales

Uniquement en UCa :

Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté à l'alignement.

Uniquement en UCb et UCc :

Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté :

- à l'alignement ;
- ou avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.

6-2 : Dispositions particulières

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale ou sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions et respecte les autres articles du présent règlement.

Sauf dans les cas où le règlement de la zone prévoit des dispositions particulières, toute demande de permis de construire portant sur un immeuble existant non-conforme aux règles d'urbanisme, ne peut être accordée que pour des travaux qui :

- soit ont pour objet ou pour effet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ;
- soit sont sans effet sur la non-conformité.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve du respect de la réglementation d'occupation du domaine public applicable à la voirie concernée.

6-2-3 : Des implantations différentes, en particulier les décrochements de faible ampleur ou les redents, peuvent être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies et dans un souci de composition avec les constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

6-2-4 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie (tels que les transformateurs) ou au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif s'implantent à l'alignement ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

6-2-5 : Pour les opérations situées sur les terrains bordant les axes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) et en recul par rapport à l'alignement, elles devront proposer un traitement végétalisé de la marge de recul.

6-2-6 : Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Rappel :

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

7-1 : Dispositions générales

7-1-1 : Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté :

- sur les limites séparatives ;
- ou en retrait selon les modalités définies ci-après.

7-1-2 : Sauf dispositions particulières, les modalités de calcul du retrait sont les suivantes :

Uniquement en UCa :

Le retrait par rapport à la limite séparative (L) est au moins égal au tiers de la hauteur façade (H) de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de :

- 6 mètres s'il y a des ouvertures créant des vues directes ;
- 2,50 mètres s'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues directes.

Uniquement en UCb :

Le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à :

- 6 mètres s'il y a des ouvertures créant des vues directes ;
- 3 mètres s'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues directes.

Uniquement en UCc :

Le retrait par rapport à la limite séparative est au moins égal à :

- 8 mètres s'il y a des ouvertures créant des vues directes ;
- 3 mètres s'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues directes.

7-2 : Dispositions particulières

7-2-1 : Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'une convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

7-2-2 : Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives lorsque ces dernières correspondent à la limite avec une zone UP du PLU.

7-2-3 : La longueur de chacun des pignons ou façades des constructions ou parties de constructions de plus de 3,50 mètres de hauteur plafond, implantés en limite séparative, ne pourra excéder 20 mètres.

7-2-4 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 7-1, son extension horizontale ou sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions et respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-5 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

7-2-6 : Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées afin de tenir compte de la topographie des lieux ou pour des raisons d'harmonie ou dans un souci de composition avec les constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

7-2-7 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie (tels que les transformateurs) ou au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre au minimum.

7-2-8 : Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Rappel :

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

8-1 : Dispositions générales

Uniquement en UCa :

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.

Sauf dispositions particulières, lorsque les deux constructions réalisées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis (L) doit être au moins égale au tiers de la hauteur façade (H) de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de :

- 6 mètres si la hauteur façade est supérieure à 7 mètres et s'il y a des ouvertures créant des vues directes ;
- 4 mètres si la hauteur façade est inférieure ou égale à 7 mètres et s'il y a des ouvertures créant des vues directes ;
- 2,50 mètres s'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues directes.

Uniquement en UCb :

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.

Sauf dispositions particulières, lorsque les deux constructions réalisées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 6 mètres s'il y a des ouvertures créant des vues directes ;
- 3 mètres s'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues directes.

Uniquement en UCc :

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.

Sauf dispositions particulières, lorsque les deux constructions réalisées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 8 mètres s'il y a des ouvertures créant des vues directes ;
- 3 mètres s'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 : Dispositions particulières

8-2-1 : Il n'est pas fixé de règles :

- entre une construction principale et une construction annexe ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

8-2-2 : Les dispositions du 8-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

9-1 : Dispositions générales

Uniquement en UCa :

Sauf dispositions particulières, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre :

- la totalité d'une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement des voies publiques, cette bande étant portée à 35 mètres par rapport à l'alignement de l'Avenue de Fontainebleau entre les n° 104 et 142 ;
- pour les parties du terrain situées au delà des bandes visées précédemment, l'emprise au sol sera limitée à 20% ;
- pour les terrains de moins de 200 m², elle pourra atteindre 70% de la superficie totale du terrain.

Uniquement en UCb :

Sauf dispositions particulières, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie totale du terrain.

Uniquement en UCc :

Sauf dispositions particulières, l'emprise au sol des constructions est limitée à 20% de la superficie totale du terrain.

9-2 : Dispositions particulières

9-2-1 : Pour les terrains disposant d'une façade en bordure des voies ou section de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu' "axe commercial ou artisanal" en application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, l'emprise du rez-de-chaussée pourra atteindre 100% de la superficie totale du terrain au-delà de la bande de 20 mètres, dans la mesure où il est affecté à des activités commerciales ou artisanales et que la hauteur plafond des constructions n'excède pas 3,50 mètres mesurée par rapport au niveau du trottoir.

9-2-2 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 9-1, les travaux d'aménagement ou de transformation sont autorisés à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol de cette construction.

9-2-3 : Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2-4 : Les dispositions du 9-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1 : Dispositions générales

Uniquement en UCa :

Sauf dispositions particulières, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- a) Pour la section délimitée entre les n° 104 et 142 inclus de l'avenue de Fontainebleau (uniquement côté pair) :
 - dans une bande de 15 mètres calculée à partir de l'alignement, la hauteur plafond des constructions est limitée à 7 mètres, les hauteurs maximales étant respectivement portées à 18 mètres « façade » et 21 mètres « plafond » sur une profondeur de 20 mètres mesurée par rapport à la bande de 15 mètres précitée.
- b) Pour la section délimitée entre les n°15 et 49 inclus de l'avenue de Fontainebleau (uniquement côté impair) :
 - dans une bande de 20 mètres calculée à partir de l'alignement : 21 mètres hauteur façade et 24 mètres hauteur plafond.
- c) Rue Voltaire, boulevard du Général de Gaulle, avenue de Fontainebleau (hors section décrite précédemment), rue Pasteur, rue Gabriel Péri et pour la section délimitée entre les n° 1 et 5 inclus de la rue Salengro (uniquement côté impair) :
 - dans une bande de 20 mètres calculée à partir de l'alignement : 18 mètres hauteur façade et 21 mètres hauteur plafond.
- d) Rue Danton et rue Salengro (hors section décrite précédemment) :
 - dans une bande de 20 mètres calculée à partir de l'alignement : 15 mètres hauteur façade et 18 mètres hauteur plafond.
- e) Pour la section délimitée entre les n° 60 et 76 inclus de la rue du Général Leclerc (uniquement côté pair) : 21 mètres hauteur plafond.
- f) Pour les autres voies publiques
 - dans une bande de 20 mètres calculée à partir de l'alignement : 12 mètres hauteur façade et 15 mètres hauteur plafond.
- g) Au-delà des bandes de 20 mètres et 35 mètres définies précédemment en a), b), c) et e) : 7 mètres hauteur façade et 10 mètres hauteur plafond.

Uniquement en UCb :

- a) Rue Gabriel Péri et avenue Charles Gide :
 - 18 mètres hauteur façade et 21 mètres hauteur plafond.
- b) Pour les autres voies publiques :
 - 12 mètres hauteur façade et 15 mètres hauteur plafond.

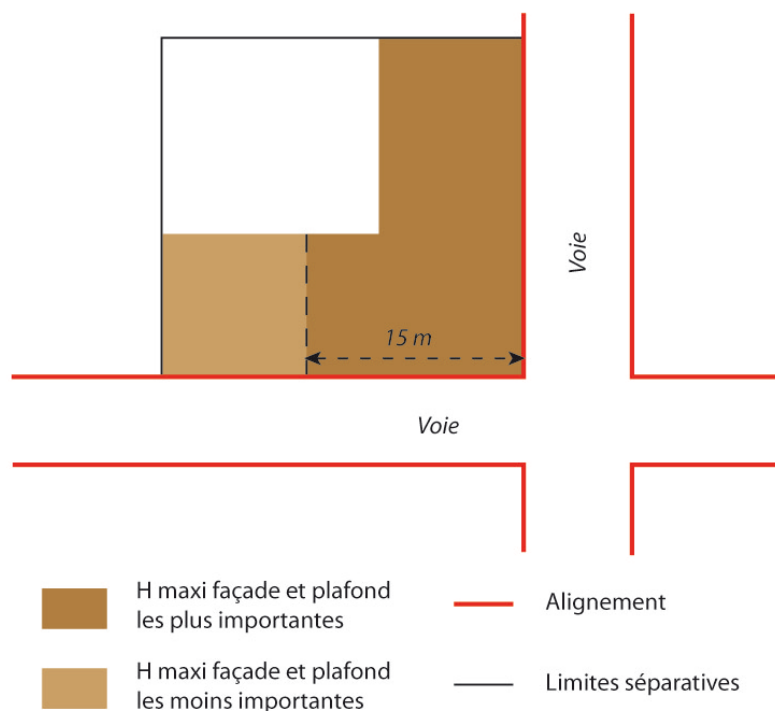
Uniquement en UCc :

Sauf dispositions particulières, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres hauteur plafond.

10-2 : Dispositions particulières

10-2-1 : Des possibilités de dépassement ponctuelles sont admises dans le respect de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°4 ; ces constructions ne pourront en aucun cas dépasser 27 mètres de hauteur plafond.

10-2-2 : Pour les terrains situés à l’angle de voies ayant des possibilités de hauteurs différentes, la règle la plus favorable (c’est à dire les hauteurs maximum façade et plafond les plus importantes) s’applique également sur la voie pour laquelle les hauteurs maximum façade et plafond sont les moins importantes, uniquement sur une distance de 15 mètres à compter de l’angle du terrain.



10-2-3 : Lorsqu’il existe, sur le terrain adjacent, implantée sur la limite séparative, une construction contiguë présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 10-1, la construction nouvelle pourra être majorée de l’équivalent d’un niveau, afin de permettre de traiter plus harmonieusement son raccordement ou son recouvrement avec le pignon voisin existant.

10-2-4 : Il n’est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords **- Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

11-1 : Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 : Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

A l'exception des cheminées qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, seront de préférence intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent si possible être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés. Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Les toitures peuvent intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) devront proposer des dispositifs particuliers de végétalisation des toitures.

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.

L'utilisation de matériaux durables sera privilégiée.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. Les revêtements de surface d'imitation, présentant des aspects de faux bois, fausses briques, fausses pierres, sont interdits.

Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.

Les menuiseries seront de préférence réalisées en bois, acier et aluminium. Les fermetures et les volets seront traités dans le même esprit que les menuiseries. Les fenêtres doivent disposer de garde-corps, qui seront de préférence ajourés.

Pour les constructions nouvelles, les soubassements et les encadrements de fenêtres sont recommandés.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) devront proposer des dispositifs particuliers de végétalisation des façades.

Les dispositifs assurant la végétalisation des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent, si possible, être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné, tant que faire se peut ;
- 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 est à éviter ;
- 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 ou lors d'une modification destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade ; ces rideaux seront ajourés. Les rideaux de fer opaques sont interdits sur les façades des locaux commerciaux situés en bordure des voies ou section de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu'« axe commercial ou artisanal » en application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme.

Les couvertures apparentes

Les couvertures apparentes en plaques ondulées ainsi que celles présentant un aspect de papier goudronné ou bardeaux bitumineux sont interdites.

11-1-2 : Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

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.

Les rampes de parking

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 édicules et gaines techniques

Ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de s'insérer au mieux dans le paysage.

Les antennes relais

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres par rapport à l'acrotère. Leur couleur doit s'intégrer avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Pour les autres toitures, les antennes relais devront être apposées dans les combles perdus et en cas d'impossibilité, leur impact visuel devra être le plus discret possible.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

11-1-3 : Les clôtures et les portails

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc...) est interdit.

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 en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. La végétalisation des clôtures est recommandée, sauf pour les terrains bordant les axes concernés par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) pour lesquels cette végétalisation est obligatoire.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- soit un dispositif comportant un muret d'une hauteur maximale de 1,10 mètre surmonté d'une grille, celle-ci ne pouvant être occultée sauf dans le cas d'une végétalisation. A l'exception des poteaux, la hauteur totale ne peut excéder 2 mètres ;
- soit une grille ajourée respectant la hauteur maximale de 2 mètres et ne pouvant être occultée, sauf dans le cas d'une végétalisation.

La hauteur est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé.

Autres clôtures

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11-2 : Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 : La restauration des bâtiments

L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit permettre la mise en valeur des éléments remarquables.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

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

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 : L'extension et la surélévation des bâtiments existants

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. Dans tous les cas, le traitement architectural devra être de qualité et en harmonie avec la construction d'origine.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article 11-2-1 doivent être respectées.

11-3 : Dispositions particulières applicables aux bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment à protéger ou faisant partie d'un ensemble urbain à protéger identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme - et dont la liste figure en annexe du présent règlement - doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale et urbaine spécifique du bâtiment ou de l'ensemble urbain considéré.

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

12-1 : Dispositions générales

Dans l'ensemble de la zone UC :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés exigées, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension ou changement de destination d'une construction existante, à l'exception de la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés.

Les places de stationnement des véhicules motorisés devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

12-2 : Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Uniquement pour les constructions situées sur les terrains de l'îlot délimité par les rues du Général Leclerc, Rossel et de la Convention :
 - il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Partout ailleurs dans la zone UC :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels il n'est pas exigé de place de stationnement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Au moins	Au plus
- Uniquement en UCa : • Au moins 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher, à réaliser obligatoirement en sous-sol des propriétés. Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface est inférieure à 1 000 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.	- À moins de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, Il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m² de surface de plancher. - À plus de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m²

- Uniquement en UCb : - Au moins 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface est inférieure à 1 000 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée. - Uniquement en UCc : - Au moins 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher.	de surface de plancher.
---	--------------------------------

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- Pour les constructions et extensions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est inférieure à 250 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est comprise entre 250 m² et 1 000 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher et la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est supérieure à 1 000 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité.
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à compter de 1 000 m² de surface de plancher, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de plancher, adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ;
- 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-3 : Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés et des poussettes

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation :

- A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération). Ce stationnement sera réalisé dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour toute autre construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 2% de la surface de plancher, dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- **A l'exception des établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- **Pour les établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule comme suit :
 - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
 - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

12-4 : Normes techniques

La distribution des places de stationnement des véhicules motorisés, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. De ce fait, les places commandées ne sont pas autorisées.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (de pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 mètres de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

La dimension minimale est de 2,40 m x 5 m pour une place de stationnement de véhicule motorisé.

Article UC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 : Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 : Obligations de planter

13-2-1 : Espaces libres de toute construction en élévation

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

Dans l'ensemble de la zone UC :

- Pour une meilleure efficacité, il est demandé de conserver au maximum l'espace en pleine terre d'un seul tenant ;
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,80 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- Dans le cas de surfaces de toitures végétalisées, elles seront de type extensif avec des plantes peu exigeantes en eau et en soins, à faibles besoins nutritifs et n'utilisant que peu de terre (6 à 20 cm d'épaisseur), mélange de terre et gravillons pour les terrasses inaccessibles ou de type semi-intensif pour les terrasses accessibles aux piétons ;
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté ;
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et l'abattage d'arbres sans compensation est interdit ;
- Les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) devront proposer des dispositifs particuliers de végétalisation des toitures et des façades.

Uniquement en UCa :

- 1/3 au moins des espaces libres doivent être traités en espaces verts ou en aire de jeux de loisirs. Ces espaces ne peuvent être affectés au stationnement ;
- Les dalles de couverture des rez-de-chaussée affectés à des activités commerciales en application des dispositions de l'article UC 9 seront traités en espaces verts et plantés.

Uniquement en UCb :

- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées.

Uniquement en UCc :

- 40% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts ; ces espaces verts seront de préférence en pleine terre.

13-2-2 : Aires de stationnement

Dans le cas de réhabilitation et d'aménagements des espaces extérieurs, les aires de stationnement de surface existantes comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement de surface. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront, en fonction de leurs contraintes, respecter au mieux les dispositions figurant au 13-2-1 sans que celles-ci ne puissent toutefois leur être opposées.

13-3 : Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Ces espèces végétales devront être peu consommatrices en eau.

Situé en annexe du règlement, un tableau réalisé dans le cadre de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel fixe la liste de ces différentes espèces invasives.

13-4 : Espaces paysagers ou récréatifs et alignements d'arbres à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés et mis en valeur au regard de leurs fonctions paysagère et récréative. Des modifications sur ces espaces sont admises à condition de ne pas compromettre ces fonctions.

Les plantations existantes des alignements d'arbres à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence et de développement équivalents dans la logique de l'alignement existant.

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

Néant.

Article UC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

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

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.



Dispositions applicables à la zone UI



Règlement Dispositions applicables à la zone UI

La zone UI correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel présents dans plusieurs endroits du territoire communal et pour lesquels les règles d'urbanisme favorisent une densification de façon maîtrisée, constituant une transition entre le tissu pavillonnaire traditionnel et le tissu d'habitat collectif.

Elle inclut un sous-secteur UI_{lt} identifiant des îlots présentant un potentiel de mutabilité plus important et un autre sous-secteur UI_{il} correspondant au secteur Lech Walesa et faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2).

Par ailleurs, la zone est concernée pour partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le projet de Ruban vert (OAP n°5 ; voir annexes du règlement).



Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1-1 : Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu' « axe commercial ou artisanal » en application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections des voies : toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce ou l'artisanat, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, circulations intérieures des bâtiments, locaux techniques et locaux déchets ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1-2 : Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception des dispositions figurant à l'article 2.

1-3 : Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

1-4 : L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts.

1-5 : L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.

1-6 : L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1-7 : Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

1-8 : Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

1-9 : Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1-10 : Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

1-11 : Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.

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

2-1 : En application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, en bordure des voies ou section de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu' « axe commercial ou artisanal », les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre affectation que celles-ci est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

2-2 : Uniquement en UI L : En application de l'article L. 123-1-5 I-4° du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Uniquement en UI et UI L : En application de l'article L. 123-1-5 I-4° du Code de l'Urbanisme, toute opération de 5 logements ou plus est admise, à condition qu'elle comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux (chiffre arrondi au nombre entier inférieur) et avec un minimum de 2 logements locatifs sociaux dans tous les cas.

2-3 : Pour les bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme et dont la liste figure en annexe du présent règlement : les travaux et les extensions sont autorisées à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité de ces bâtiments et de ces ensembles urbains.

2-4 : Sur les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme :

- sont admis les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée des constructions existantes, ainsi que les nouvelles constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu, et dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article ;
- sont admis les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la valorisation et la gestion de cet espace.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

2-5 : Les constructions à usage artisanal à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-6 : Les constructions à usage de commerce à condition :

- que la surface de vente soit inférieure à 200 m².

2-7 : Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-8 : Les travaux sur les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.7 ci-dessus.

2-9 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) et de chaleur (chauffage urbain, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-10 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Rappel :

Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

3-1 : Voies

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.

Uniquement en UL :

Dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2, des conditions particulières pourront être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

3-2 : Accès

3-2-1 : Sécurité des accès

Les accès doivent permettre de garantir la sécurité des personnes, au regard notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2-2 : Nombres d'accès autorisés

Le nombre d'accès automobile est limité à 1 accès par 25 mètres de linéaire de façade de parcelle sur rue.

NOTA : la largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres, sauf en UII où il n'est pas fixé de largeur minimale.

Article UI 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 : Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 : Assainissement

L'assainissement des propriétés respectera le règlement applicable au réseau collectif auquel elles se raccordent.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4-2-1 : Eaux Usées

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental respectera les dispositions du règlement de l'Assainissement Départemental en vigueur. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau communautaire respectera les dispositions du règlement en vigueur de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-2-2 : Eaux Pluviales

Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le

réseau public. La gestion et l'entretien de ces dispositifs devront également être prévus à ce stade.

En l'absence de zonage communal réglementaire, la commune s'appuie sur le zonage pluvial départemental en vigueur qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Dans les zones d'anciennes carrières, les dispositifs techniques mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ne devront pas conduire à une concentration ou à une augmentation de l'infiltration des eaux dans les couches anciennement exploitées.

Il est néanmoins possible, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies par le règlement applicable en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager. Pour les voiries et parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, un traitement spécifique pourra être réalisé afin de réduire sables et hydrocarbures avant infiltration et rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-3 : Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4 : Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, à l'exception des constructions exclusivement à destination d'habitat ne comportant pas plus de 5 logements, est créé de préférence en rez-de-chaussée un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Pour toute opération comportant des logements, et en fonction de la taille de celle-ci, il peut être demandé la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée ; dans ce cas, il n'est pas exigé de local en rez-de-chaussée.

Pour les opérations mixtes comprenant logements et activités, les locaux commerciaux ou d'activités doivent disposer de leur propre espace de stockage des déchets, dans le volume de la construction de préférence, à défaut ce local sera clos et couvert.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 : Dispositions générales

En zone UI hors ULL et UII :

Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement.

Uniquement en ULL :

Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté :

- à l'alignement ;
- ou avec un recul d'au moins 1,60 mètre par rapport à l'alignement et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2.

Uniquement en UII :

Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté :

- à l'alignement ;
- ou avec un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement, sauf pour les terrains bordant les axes concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) pour lesquels ce recul est d'au moins 4 mètres.

6-2 : Dispositions particulières

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale ou sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions et respecte les autres articles du présent règlement et n'aggrave pas la situation existante.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve du respect de la réglementation d'occupation du domaine public applicable à la voirie concernée.

6-2-3 : Des implantations différentes, en particulier les décrochements de faible ampleur ou les redents, peuvent être admises ou imposées pour des raisons d'harmonie ou de continuité urbaine propres à certaines voies et dans un souci de composition avec les constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

6-2-4 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie (tels que les transformateurs) ou au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif s'implantent à l'alignement ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

6-2-5 : Pour les opérations situées sur les terrains bordant les axes de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) et en recul par rapport à l’alignement, elles devront proposer un traitement végétalisé de la marge de recul.

6-2-6 : Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Rappel :

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

7-1 : Dispositions générales

7-1-1 : Implantation par rapport aux limites latérales

Uniquement en UI et UIt :

Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté :

- Pour les terrains ayant une longueur de façade sur rue inférieure ou égale à 15 mètres :
 - sur les limites séparatives latérales ;
 - ou en retrait selon les modalités définies en 7-1-3.
- Pour les terrains ayant une longueur de façade sur rue supérieure à 15 mètres :
 - en retrait selon les modalités définies en 7-1-3.

Uniquement en UIl :

Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté :

- sur les limites séparatives latérales ;
- ou en retrait selon les modalités définies en 7-1-3 et dans le respect de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°2.

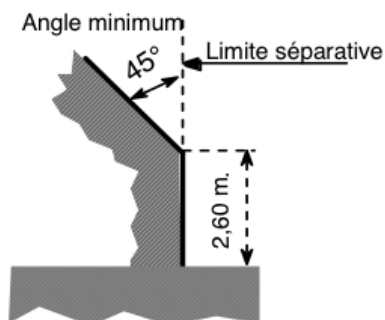
7-1-2 : Implantation par rapport aux limites de fond de parcelle

Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté :

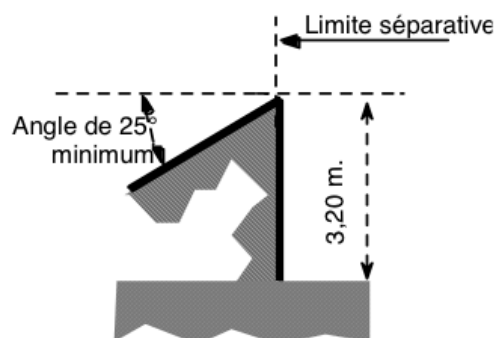
- sur la limite séparative, à condition que la construction s’inscrive dans les gabarits maximum définis ci-après et à condition que la longueur sur limite séparative de chacun des pignons ou façades ainsi créés n’excède pas 6 mètres ;

Règlement Dispositions applicables à la zone UI

pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,60 m, dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



pour les constructions dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 3,20 m lorsque la toiture est constituée par une pente d'au moins 25° dirigée vers l'intérieur de la parcelle et dans la mesure où elles s'inscrivent dans le gabarit maximum ci-dessous



NOTA : cependant en cas d'implantation d'un bâtiment sur des limites séparatives formant un angle inférieur à 120°, les contraintes de gabarits fixées ci-dessus ne seront exigées que sur une seule limite.

- ou en retrait selon les modalités définies en 7-1-3.

7-1-3 : Sauf dispositions particulières, les modalités de calcul du retrait sont les suivantes :

Uniquement en UI et UII :

Le retrait par rapport aux limites séparatives est au moins égal à :

- 8 mètres s'il y a des ouvertures créant des vues directes ;
- 2,50 mètres s'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues directes.

Uniquement en UII :

Le retrait par rapport aux limites séparatives latérales est au moins égal à :

- 4 mètres s'il y a des ouvertures créant des vues directes ;
- 2,50 mètres s'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues directes.

Le retrait par rapport à la limite de fond de parcelle est au moins égal à :

- 4 mètres.

7-2 : Dispositions particulières

Uniquement en UI et UII :

7-2-1 : Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'une convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

7-2-2 : Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives (selon les modalités définies au 7-1-3) lorsque ces dernières correspondent à la limite avec une zone UP du PLU.

7-2-3 : Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, les constructions pourront s'implanter sur les deux limites séparatives latérales.

7-2-4 : La longueur de chacun des pignons ou façades des constructions ou parties de constructions de plus de 2,60 mètres de hauteur plafond, implantés en limite séparative, ne pourra excéder 13,50 mètres.

7-2-5 : Les constructions annexes peuvent être implantées sur toutes les limites séparatives ou en retrait de 2,50 mètres.

7-2-6 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 7-1, son extension horizontale ou sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions et respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-7 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

7-2-8 : Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées afin de tenir compte de la topographie des lieux ou pour des raisons d'harmonie ou dans un souci de composition avec les constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin.

Dans l'ensemble de la zone UI

7-2-9 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie (tels que les transformateurs) ou au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait de 1 mètre au minimum.

7-2-10 : Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Rappel :

Les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

8-1 : Dispositions générales

La construction de plusieurs bâtiments sur un même terrain est autorisée.

Sauf dispositions particulières, lorsque les deux constructions réalisées sur un même terrain ne sont pas contiguës, la distance séparant les façades en vis-à-vis doit être au moins égale à :

- 8 mètres s'il y a des ouvertures créant des vues directes ;
- 2,50 mètres s'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues directes.

8-2 : Dispositions particulières

8-2-1 : Il n'est pas fixé de règles :

- entre une construction principale et une construction annexe ;
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif entre elles ou entre celles-ci et une autre construction.

8-2-2 : Les dispositions du 8-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Article UI 9 - Emprise au sol des constructions

9-1 : Dispositions générales

Uniquement en UI et UIt :

Sauf dispositions particulières, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain.

Uniquement en UIl :

Sauf dispositions particulières, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain.

9-2 : Dispositions particulières

9-2-1 : Pour toutes les parcelles situées à l'angle de plusieurs voies, l'emprise au sol des constructions pourra atteindre 70 % de la superficie totale du terrain.

9-2-2 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 9-1, les travaux d'aménagement ou de transformation sont autorisés à condition de ne pas entraîner une augmentation de l'emprise au sol de cette construction.

9-2-3 : Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9-2-4 : Les dispositions du 9-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Article UI 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1 : Dispositions générales

En zone UI hors UIt et UIl :

Sauf dispositions particulières, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres hauteur façade et 10 mètres hauteur plafond.

Uniquement en UIt et UIl :

Sauf dispositions particulières, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres hauteur façade et 12 mètres hauteur plafond.

10-2 : Dispositions particulières

10-2-1 : Lorsqu'il existe, sur le terrain adjacent, implantée sur la limite séparative, une construction contiguë présentant une hauteur supérieure à la hauteur maximale fixée au 10-1, la construction nouvelle pourra être majorée de l'équivalent d'un niveau, afin de permettre de traiter plus harmonieusement son raccordement ou son recouvrement avec le pignon voisin existant.

10-2-2 : Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UI 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1 : Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 : Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

A l'exception des cheminées qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, seront de préférence intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent si possible être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés. Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées, sauf en UI L ou elles seront obligatoirement végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Les toitures peuvent intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) devront proposer des dispositifs particuliers de végétalisation des toitures.

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.

L'utilisation de matériaux durables sera privilégiée.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements

extérieurs des constructions ni sur les clôtures. Les revêtements de surface d'imitation, présentant des aspects de faux bois, fausses briques, fausses pierres, sont interdits.

Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.

Les menuiseries seront de préférence réalisées en bois, acier et aluminium. Les fermetures et les volets seront traités dans le même esprit que les menuiseries. Les fenêtres doivent disposer de garde-corps, qui seront de préférence ajourés.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) devront proposer des dispositifs particuliers de végétalisation des façades.

Les dispositifs assurant la végétalisation des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent, si possible, être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné, tant que faire se peut ;
- 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 est à éviter ;
- 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 ou lors d'une modification destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade ; ces rideaux seront ajourés. Les rideaux de fer opaques sont interdits sur les façades des locaux commerciaux situés en bordure des voies ou section de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu'« axe commercial ou artisanal » en application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme.

Les couvertures apparentes

Les couvertures apparentes en plaques ondulées ainsi que celles présentant un aspect de papier goudronné ou bardeaux bitumineux sont interdites.

11-1-2 : Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

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.

Les rampes de parking

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 édicules et gaines techniques

Ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de s'insérer au mieux dans le paysage.

Les antennes relais

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres par rapport à l'acrotère. Leur couleur doit s'intégrer avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Pour les autres toitures, les antennes relais devront être apposées dans les combles perdus et en cas d'impossibilité, leur impact visuel devra être le plus discret possible.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

11-1-3 : Les clôtures et les portails

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc...) est interdit.

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 en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. La végétalisation des clôtures est recommandée, sauf pour les terrains bordant les axes

concernés par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) pour lesquels cette végétalisation est obligatoire.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- soit un dispositif comportant un muret d’une hauteur maximale de 1,10 mètres et surmonté d’une grille dont la partie supérieure devra être à claire-voie ; celle-ci ne peut être occultée sauf dans le cas d’une végétalisation. A l’exception des poteaux, la hauteur totale ne peut excéder 2 mètres ;
- soit une grille à claire-voie respectant la hauteur maximale de 2 mètres et ne pouvant être occultée, sauf dans le cas d’une végétalisation.

La hauteur est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé.

Autres clôtures

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d’intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d’intérêt collectif.

11-2 : Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 : La restauration des bâtiments

L’architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit permettre la mise en valeur des éléments remarquables.

Les nouveaux percements doivent s’intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

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

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 : L’extension et la surélévation des bâtiments existants

Toute extension de bâtiment doit respecter l’architecture d’origine ou faire l’objet d’un traitement architectural contemporain. Dans tous les cas, le traitement architectural devra être de qualité et en harmonie avec la construction d’origine.

Dans le cas d’un prolongement de l’architecture d’origine, les dispositions de l’article 11-2-1 doivent être respectées.

11-3 : Dispositions particulières applicables aux bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés au titre de l’article L. 123-1-5 III-2° du Code de l’Urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment à protéger ou faisant partie d’un ensemble urbain à protéger identifié sur le document graphique au titre de l’article L. 123-1-5 III-2° du Code de l’Urbanisme - et dont la liste figure en annexe du présent règlement - doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l’identité architecturale et urbaine spécifique du bâtiment ou de l’ensemble urbain considéré.

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

12-1 : Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés exigées, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension ou changement de destination d'une construction existante, à l'exception de la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

Uniquement en UIL : Le stationnement des véhicules motorisés devra être mutualisé et réalisé obligatoirement en sous-sol des propriétés.

12-2 : Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- En zone UI hors UIIt et UIL :

- 1 place de stationnement par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels il n'est pas exigé de place de stationnement..

- Uniquement en UIIt et UIL :

- 0,5 place de stationnement par logement, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels il n'est pas exigé de place de stationnement

Pour les constructions à destination de bureaux :

Au moins	Au plus
- En zone UI hors UIt et UIl : - Au moins 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher. - Uniquement en UIt et UIl : - Au moins 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher, à réaliser obligatoirement en sous-sol des propriétés. Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface est inférieure à 1 000 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.	- À moins de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m² de surface de plancher. - À plus de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- Pour les constructions et extensions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est inférieure à 250 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est comprise entre 250 m² et 1 000 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher et la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est supérieure à 1 000 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité.
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à compter de 1 000 m² de surface de plancher, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de plancher, adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ;
- 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

12-3 : Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés et des poussettes

Cet espace doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Les locaux vélos implantés dans les espaces extérieurs sont autorisés sous réserve d'une intégration réelle au projet paysager d'aménagement.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation (uniquement les opérations de plus de 6 logements :

- A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération). Ce stationnement sera réalisé dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour toute autre construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 2% de la surface de plancher, dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- **A l'exception des établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- **Pour les établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule comme suit :
 - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
 - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

12-4 : Normes techniques

La distribution des places de stationnement des véhicules motorisés, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. De ce fait, les places commandées ne sont pas autorisées.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (de pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 mètres de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

La dimension minimale est de 2,40 m x 5 m pour une place de stationnement de véhicule motorisé.

Article UI 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 : Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 : Obligations de planter

13-2-1 : Espaces libres de toute construction en élévation

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- 40% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts, sauf en UI L où ce pourcentage est de 30% ; ces espaces verts seront de préférence en pleine terre ;
- Uniquement en UI L : les opérations d'aménagement devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations de manière à respecter les principes d'aménagement définis dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°2 ;
- Pour une meilleure efficacité, il est demandé de conserver au maximum l'espace en pleine terre d'un seul tenant ;
- Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse et des murs végétalisés pour répondre aux obligations d'espaces verts ;
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,80 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- Dans le cas de surfaces de toitures végétalisées, elles seront de type extensif avec des plantes peu exigeantes en eau et en soins, à faibles besoins nutritifs et n'utilisant que peu de terre (6 à 20 cm d'épaisseur), mélange de terre et gravillons pour les terrasses inaccessibles ou de type semi-intensif pour les terrasses accessibles aux piétons ;
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté ;
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et l'abattage d'arbres sans compensation est interdit ;
- Les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) devront proposer des dispositifs particuliers de végétalisation des toitures et des façades.

13-2-2 : Aires de stationnement

Les aires de stationnement de surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront, en fonction de leurs contraintes, respecter au mieux les dispositions figurant au 13-2-1 sans que celles-ci ne puissent toutefois leur être opposées.

13-3 : Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Ces espèces végétales devront être peu consommatrices en eau.

Situé en annexe du règlement, un tableau réalisé dans le cadre de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel fixe la liste de ces différentes espèces invasives.

13-4 : Espaces paysagers ou récréatifs et alignements d'arbres à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés et mis en valeur au regard de leurs fonctions paysagère et récréative. Des modifications sur ces espaces sont admises à condition de ne pas compromettre ces fonctions.

Les plantations existantes des alignements d'arbres à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence et de développement équivalents dans la logique de l'alignement existant.

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

Néant.

Article UI 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées, sauf en UIL ou elles seront obligatoirement végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

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

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.



Règlement Dispositions applicables à la zone UI

KREMLIN-BICÊTRE
HORIZON 2030



Dispositions applicables à la zone UN



Règlement Dispositions applicables à la zone UN

La zone UN correspond aux secteurs dédiés principalement aux grands équipements présents dans la ville. Le règlement est adapté aux besoins spécifiques de ces équipements.

Par ailleurs, la zone est concernée pour partie par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation portant sur le projet de Ruban vert (OAP n°5 ; voir annexes du règlement).



Article UN 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1-1 : Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

1-2 : L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts.

1-3 : L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.

1-4 : L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1-5 : Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

1-6 : Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

1-7 : Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

1-8 : Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.

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

2-1 : Pour les bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme et dont la liste figure en annexe du présent règlement : les travaux et les extensions sont autorisées à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité de ces bâtiments et de ces ensembles urbains.

2-4 : Sur les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme :

- sont admis les travaux de réfection, rénovation, entretien ou extension limitée des constructions existantes, ainsi que les nouvelles constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu, et dans le cadre des utilisations et occupations du sol admises au présent article ;
- sont admis les travaux ou aménagements liés à l'entretien, la valorisation et la gestion de cet espace.

Dans tous les cas, les travaux ainsi autorisés ne pourront porter atteinte à la qualité ou à l'intégrité de cet espace.

2-3 : Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient directement liées au fonctionnement ou au gardiennage des constructions autorisées dans la zone, ou bien destinées au logement des étudiants ou du personnel du Centre Hospitalier Universitaire ou de la faculté de médecine.

2-4 : Les constructions à usage de bureaux et de commerces à condition :

- qu'elles soient directement liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.

2-5 : Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles sont liées à la vocation et au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;
- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-6 : Les travaux sur les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.4 ci-dessus.

2-7 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) et de chaleur (chauffage urbain, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-8 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

Rappel :

Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

3-1 : Voies

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.

3-2 : Accès

3-2-1 : Sécurité des accès

Les accès doivent permettre de garantir la sécurité des personnes, au regard notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

NOTA : dans tous les cas, la largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Article UN 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 : Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 : Assainissement

L'assainissement des propriétés respectera le règlement applicable au réseau collectif auquel elles se raccordent.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4-2-1 : Eaux Usées

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental respectera les dispositions du règlement de l'Assainissement Départemental en vigueur. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau communautaire respectera les dispositions du règlement en vigueur de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduaires devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-2-2 : Eaux Pluviales

Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. La gestion et l'entretien de ces dispositifs devront également être prévus à ce stade.

En l'absence de zonage communal réglementaire, la commune s'appuie sur le zonage pluvial départemental en vigueur qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Dans les zones d'anciennes carrières, les dispositifs techniques mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ne devront pas conduire à une concentration ou à une augmentation de l'infiltration des eaux dans les couches anciennement exploitées.

Il est néanmoins possible, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies par le règlement applicable en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'usager. Pour les voiries et parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, un traitement spécifique pourra être réalisé afin de réduire sables et hydrocarbures avant infiltration et rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-3 : Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4 : Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé, dans le volume de la construction, en rez-de-chaussée un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Pour toute opération comportant des logements, et en fonction de la taille de celle-ci, il peut être demandé la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée ; dans ce cas, il n'est pas exigé de local en rez-de-chaussée.

Article UN 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UN 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 : Dispositions générales

Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté :

- à l'alignement ;
- ou avec un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement.

6-2 : Dispositions particulières

6-2-1 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 6-1, son extension horizontale ou sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions et respecte les autres articles du présent règlement.

6-2-2 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve du respect de la réglementation d'occupation du domaine public applicable à la voirie concernée.

6-2-3 : Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

7-1 : Dispositions générales

Sauf dispositions particulières, le nu des façades doit être implanté en retrait des limites séparatives avec un minimum de :

- 8 mètres s'il y a des ouvertures créant des vues directes ;
- 3 mètres s'il n'y a pas d'ouvertures créant des vues directes.

7-2 : Dispositions particulières

7-2-1 : Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'une convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

7-2-2 : Dans le cas d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas les dispositions figurant au 7-1, son extension horizontale ou sa surélévation dans le prolongement de l'existant est admise dans la mesure où elle n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions et respecte les autres articles du présent règlement.

7-2-3 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

7-2-4 : Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

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

Non réglementé.

Article UN 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la superficie totale du terrain.

Dans ce pourcentage, l'emprise nécessaire à la couverture modulable d'aires de sport (tennis par exemple) et aux ouvrages techniques spécifiques (bassins réservoirs ou châteaux d'eau) n'est pas prise en compte, ni les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Article UN 10 - Hauteur maximale des constructions

10-1 : Dispositions générales

Sauf dispositions particulières, la hauteur plafond maximale des constructions est fixée à 21 mètres.

10-2 : Dispositions particulières

10-2-1 : La hauteur fixée précédemment pourra être dépassée :

- pour des impératifs techniques liés à la destination ou à l'exploitation des équipements autorisés dans la zone tels que châteaux d'eau, relais hertziens, ouvrages liés à la distribution d'énergie, halles de sport, bâtiments hospitaliers, etc... ;
- sur les terrains situés entre deux ou plusieurs voies ou qui présentent une forte déclivité (situation altimétrique exceptionnelle). Dans le cas où ces deux conditions sont réunies, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au droit de la façade présentant l'accès principal de la construction.

Article UN 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1 : Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 : Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

A l'exception des cheminées qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, seront de préférence intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent si possible être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés. Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Les toitures peuvent intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

Les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) devront proposer des dispositifs particuliers de végétalisation des toitures.

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.

L'utilisation de matériaux durables sera privilégiée.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. Les revêtements de surface d'imitation, présentant des aspects de faux bois, fausses briques, fausses pierres, sont interdits.

Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier : granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.

Les menuiseries seront de préférence réalisées en bois, acier et aluminium. Les fermetures et les volets seront traités dans le même esprit que les menuiseries. Les fenêtres doivent disposer de garde-corps, qui seront de préférence ajourés.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) devront proposer des dispositifs particuliers de végétalisation des façades.

Les dispositifs assurant la végétalisation des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les saillies créées sur les façades sur voie doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.

Les couvertures apparentes

Les couvertures apparentes en plaques ondulées ainsi que celles présentant un aspect de papier goudronné ou bardeaux bitumineux sont interdites.

11-1-2 : Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

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.

Les rampes de parking

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 édicules et gaines techniques

Ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de s'insérer au mieux dans le paysage.

Les antennes relais

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres par rapport à l'acrotère. Leur couleur doit s'intégrer avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Pour les autres toitures, les antennes relais devront être apposées dans les combles perdus et en cas d'impossibilité, leur impact visuel devra être le plus discret possible.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

11-1-3 : Les clôtures et les portails

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc...) est interdit.

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 en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. La végétalisation des clôtures est recommandée, sauf pour les terrains bordant les axes

concernés par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) pour lesquels cette végétalisation est obligatoire.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- soit un dispositif comportant un muret d’une hauteur maximale de 1,10 mètre surmonté d’une grille, celle-ci ne pouvant être occultée sauf dans le cas d’une végétalisation. A l’exception des poteaux, la hauteur totale ne peut excéder 2 mètres ;
- soit une grille ajourée respectant la hauteur maximale de 2 mètres et ne pouvant être occultée, sauf dans le cas d’une végétalisation.

La hauteur est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé.

Autres clôtures

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d’intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d’intérêt collectif.

11-2 : Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 : La restauration des bâtiments

L’architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit permettre la mise en valeur des éléments remarquables.

Les nouveaux percements doivent s’intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

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

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 : L’extension et la surélévation des bâtiments existants

Toute extension de bâtiment doit respecter l’architecture d’origine ou faire l’objet d’un traitement architectural contemporain. Dans tous les cas, le traitement architectural devra être de qualité et en harmonie avec la construction d’origine.

Dans le cas d’un prolongement de l’architecture d’origine, les dispositions de l’article 11-2-1 doivent être respectées.

11-3 : Dispositions particulières applicables aux bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés au titre de l’article L. 123-1-5 III-2° du Code de l’Urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment à protéger ou faisant partie d’un ensemble urbain à protéger identifié sur le document graphique au titre de l’article L. 123-1-5 III-2° du Code de l’Urbanisme - et dont la liste figure en annexe du présent règlement - doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l’identité architecturale et urbaine spécifique du bâtiment ou de l’ensemble urbain considéré.

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

12-1 : Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension ou changement de destination d'une construction existante, à l'exception de la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

12-2 : Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Toutefois :

- **À moins de 500 mètres des stations de métro** Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, Il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m² de surface de plancher.
- **À plus de 500 mètres des stations de métro** Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de surface de plancher.

12-3 : Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés, des deux-roues non motorisés et des poussettes

Cet espace doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Il est exigé :

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation :

- A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération). Ce stationnement sera réalisé dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour toute autre construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 2% de la surface de plancher, dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- **A l'exception des établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- **Pour les établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule comme suit :
 - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
 - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Les locaux vélos implantés dans les espaces extérieurs sont autorisés sous réserve d'une intégration réelle au projet paysager d'aménagement.

12-4 : Normes techniques

La distribution des places de stationnement des véhicules motorisés, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. De ce fait, les places commandées ne sont pas autorisées.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (de pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 mètres de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

La dimension minimale est de 2,40 m x 5 m pour une place de stationnement de véhicule motorisé.

Article UN 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 : Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés. Une attention particulière sera demandée aux traitements des talus végétaux et espaces plantés en lien avec les voiries et les nouvelles constructions.

13-2 : Obligations de planter

13-2-1 : Espaces libres de toute construction en élévation

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités en respectant les dispositions suivantes :

- 20% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts et conservés en pleine terre. Ces espaces verts ne peuvent être affectés au stationnement ;
- Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement et de desserte seront obligatoirement plantées ;
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté. Cependant, le coefficient d'espace vert n'est pas applicable aux équipements scolaires ou sportifs requérant des aires récréatives extérieures ;
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et l'abattage d'arbres sans compensation est interdit ;
- Les opérations situées sur les terrains bordant les axes concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) devront si possible proposer des dispositifs particuliers de végétalisation des toitures et des façades.

Pour une meilleure efficacité, il est demandé de conserver au maximum l'espace en pleine terre d'un seul tenant.

13-2-2 : Aires de stationnement

Les aires de stationnement de surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m² de terrain affecté au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

13-2-3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront, en fonction de leurs contraintes, respecter au mieux les dispositions figurant au 13-2-1 sans que celles-ci ne puissent toutefois leur être opposées.

13-3 : Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Ces espèces végétales devront être peu consommatrices en eau.

Situé en annexe du règlement, un tableau réalisé dans le cadre de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel fixe la liste de ces différentes espèces invasives.

13-4 : Espaces paysagers ou récréatifs et alignements d'arbres à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme

Les espaces paysagers ou récréatifs à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être préservés et mis en valeur au regard de leurs fonctions paysagère et récréative. Des modifications sur ces espaces sont admises à condition de ne pas compromettre ces fonctions.

Les plantations existantes des alignements d'arbres à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence et de développement équivalents dans la logique de l'alignement existant.

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

Néant.

Article UN 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie. Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

Les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

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

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.



Dispositions applicables à la zone UP



Règlement Dispositions applicables à la zone UP

La zone UP est constituée de deux sous-secteurs UPa et UPb correspondant chacun à un secteur de projet spécifique faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, et pour lesquels les dispositions réglementaires doivent permettre la mise en œuvre :

- UPa : secteur correspondant à la gare du Grand Paris et à ses abords immédiats (OAP n°3) ;
- UPb : secteur correspondant à l'entrée de ville Sud Ouest (OAP n°1).

Par ailleurs, la zone est concernée pour partie par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur le projet de Ruban vert (OAP n°5 ; voir annexes du règlement).



Article UP 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1-1 : Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception des dispositions figurant à l'article 2.

1-2 : Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

1-3 : L'implantation et l'extension des constructions à destination exclusive d'entrepôts.

1-4 : L'implantation et l'extension des installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2.

1-5 : L'ouverture et l'exploitation des carrières.

1-6 : Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère du voisinage.

1-7 : Les entreprises de cassage de voiture de récupération d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées.

1-8 : Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

1-9 : Les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre isolés.

1-10 : Les affouillements et exhaussements des sols qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.

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

2-1 : En application de l'article L. 123-1-5 I-4° du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements comportant une surface de plancher à usage d'habitation supérieure à 1 000 m² est admis, à condition qu'il comporte au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

2-2 : Les constructions à usage artisanal à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la commune ;
- qu'elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptibles de provoquer une gêne pour les constructions à usage d'habitation ;
- que les nuisances et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-3 : Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées dans la mesure où elles respectent de manière cumulative les dispositions suivantes :

- elles n'entraînent aucune incommodité ou nuisance susceptible de provoquer une gêne pour les constructions à destination d'habitation ;

- les nuisances ou dangers peuvent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent.

2-4 : Les travaux sur les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation existantes, y compris les extensions, sont autorisés dans la mesure où ils sont de nature à réduire les nuisances et qu'ils respectent les obligations fixées au 2.3 ci-dessus.

2-5 : Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.) et de chaleur (chauffage urbain, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

2-6 : Les affouillements, exhaussements de sol, directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements autorisés.

2-7 : Uniquement en UPb : Les déchetteries à condition qu'elles soient enterrées ou qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté.

Rappel :

Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessus), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

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

3-1 : Voies

Les constructions et autres modes d'occupation du sol doivent être desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation des services de lutte contre l'incendie et de secours.

3-2 : Accès

3-2-1 : Sécurité des accès

Les accès doivent permettre de garantir la sécurité des personnes, au regard notamment de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3-2-2 : Nombres d'accès autorisés

Le nombre d'accès automobile est limité à 1 accès par 25 mètres de linéaire de façade de parcelle sur rue.

NOTA : dans tous les cas, la largeur de l'accès ne pourra être inférieure à 3,50 mètres.

Article UP 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

4-1 : Eau potable

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

4-2 : Assainissement

L'assainissement des propriétés respectera le règlement applicable au réseau collectif auquel elles se raccordent.

Les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément sur le terrain.

Lors des pluies, le niveau d'eau dans le réseau public d'assainissement est susceptible de monter jusqu'au niveau de la chaussée :

- toute précaution devra être prise pour que les installations d'eau potable ne soient en aucune manière immergées à l'occasion d'une mise en charge d'un égout, ni que puisse se produire une quelconque introduction d'eaux polluées dans ces réseaux ;
- les possibles mises en charge des réseaux publics jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique devront être envisagées et les solutions techniques destinées à éviter le reflux d'eaux d'égouts dans les caves, sous-sols, et constructions situées en contrebas de la voirie publique devront être mises en œuvre. L'orifice d'évacuation des réseaux internes sera équipé d'un clapet anti-retour. Les regards situés à des niveaux inférieurs à cette cote, et qui n'auront pu être évités, devront être rendus étanches.

4-2-1 : Eaux Usées

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

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental respectera les dispositions du règlement de l'Assainissement Départemental en vigueur. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau communautaire respectera les dispositions du règlement en vigueur de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels devra être soumis à la réglementation en vigueur et, particulièrement, en ce qui concerne le traitement préalable de ces liquides.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouillage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-2-2 : Eaux Pluviales

Qu'il s'agisse d'eaux de ruissellement, de toitures ou de revêtements étanches, la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la première solution recherchée et cela dès la conception des aménagements qui, le cas échéant, intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public. La gestion et l'entretien de ces dispositifs devront également être prévus à ce stade.

En l'absence de zonage communal réglementaire, la commune s'appuie sur le zonage pluvial départemental en vigueur qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Dans les zones d'anciennes carrières, les dispositifs techniques mis en œuvre pour la gestion des eaux pluviales ne devront pas conduire à une concentration ou à une augmentation de l'infiltration des eaux dans les couches anciennement exploitées.

Il est néanmoins possible, au cas par cas, et en fonction de la nature du projet, de la nature du sous-sol concerné et de la capacité des réseaux, d'autoriser un rejet à débit limité dans ces réseaux. Dans ce cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau d'assainissement après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions favorisant la réduction des volumes et de la pollution de ces eaux de ruissellement. Les eaux pluviales rejetées au réseau public auront un débit limité et la valeur de ce débit ne devra pas être dépassée quel que soit l'événement pluvieux à l'origine de ces eaux pluviales. Les rejets au réseau pluvial qui seront autorisés devront respecter les valeurs de limitation de débit définies par le règlement applicable en vigueur.

Les eaux de ruissellement des voiries ou des surfaces de parking non couvertes pourront faire l'objet d'un traitement spécifique de type débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau public ou avant infiltration, sachant que l'entretien et les réparations de ces ouvrages spécifiques sont à la charge de l'utilisateur. Pour les voiries et parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités, un traitement spécifique pourra être réalisé afin de réduire sables et hydrocarbures avant infiltration et rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts pourront faire l'objet d'un traitement de débouage-déshuilage avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

4-3 : Autres réseaux (distribution électrique, gaz, câble, etc.)

Quel que soit le réseau considéré, il doit être réalisé en souterrain.

4-4 : Déchets ménagers et assimilés

A l'occasion de toute construction, est créé, dans le volume de la construction, en rez-de-chaussée un local de rangement des containers à déchets accessible et adapté à la taille de l'opération et au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Pour toute opération comportant des logements, et en fonction de la taille de celle-ci, il peut être demandé la mise en place d'un dispositif de collecte enterrée ; dans ce cas, il n'est pas exigé de local en rez-de-chaussée.

Pour les opérations mixtes comprenant logements et activités, les locaux commerciaux ou d'activités doivent disposer de leur propre espace de stockage des déchets, dans le volume de la construction et de préférence en rez-de-chaussée.

Article UP 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UP 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

6-1 : Dispositions générales

Uniquement en UPa :

Le nu des façades doit être implanté :

- à l'alignement ;
- ou avec un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'alignement et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3.

Uniquement en UPb :

Le nu des façades doit être implanté :

- à l'alignement ;
- ou en recul par rapport à l'alignement et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1, avec un minimum de :
 - 3 mètres pour le côté nord de la rue Schumann, le côté ouest de la rue de la Réunion, côté sud de l'avenue Charles Gide et côté est de la rue Gabriel Péri (uniquement le tronçon situé entre l'avenue Charles Gide et la Villa Candiotti) ;
 - 1,60 mètre pour le côté sud de la rue Schumann, les deux côtés de la rue de l'Avenir, côté nord de l'avenue Charles Gide (uniquement le tronçon situé entre la rue de la Réunion et la rue Robert Schumann) et côté est de la rue Marcel Sembat ;
 - 0,70 mètre pour le côté est de la rue de la Réunion.

6-2 : Dispositions particulières

6-2-1 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les équipements techniques liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie (tels que les transformateurs) ou au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif s'implantent à l'alignement ou avec un recul d'au moins 1 mètre.

6-2-2 : Uniquement en UPb : les saillies d'un débord supérieur à 0,80 mètre sont autorisées dans la marge de recul et dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1.

6-2-3 : Les dispositions du 6-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, sous réserve du respect de la réglementation d'occupation du domaine public applicable à la voirie concernée.

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

7-1 : Dispositions générales

Le nu des façades doit être implanté :

- sur les limites séparatives ;
- ou en retrait avec un minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 et 3.

7-2 : Dispositions particulières

7-2-1 : Des implantations différentes peuvent être admises dans le cadre d'une convention résultant d'un contrat de « cour commune ».

7-2-2 : Les dispositions du 7-1 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

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

Non réglementé.

Article UP 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UP 10 - Hauteur maximale des constructions

Uniquement en UPa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres hauteur plafond.

Des possibilités de dépassement ponctuelles sont admises dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 ; ces constructions ne pourront en aucun cas dépasser 50 mètres de hauteur plafond.

Uniquement en UPb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres hauteur plafond.

Dans le respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 :

- des possibilités de dépassement ponctuelles sont admises au droit des angles identifiés dans l'OAP n°1 ; ces constructions ne pourront en aucun cas dépasser 50 mètres de hauteur plafond ;
- les constructions ou parties de construction situées dans les ouvertures de vues vers la vallée de la Bièvre (matérialisées par des cônes de vues dans l'OAP n°1) ne pourront dépasser 12 mètres de hauteur plafond.

Article UP 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11-1 : Dispositions générales à prendre en compte

11-1-1 : Composition générale et volumétrie des constructions

Les toitures

A l'exception des cheminées qui peuvent dépasser du volume de la toiture, les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, seront de préférence intégrés dans le volume de la construction.

Les cheminées doivent si possible être traitées avec les matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.), intégrés de façon harmonieuse à l'opération, sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

Le traitement des toitures-terrasses – volume, matériaux, couleur – doit garantir leur bonne insertion dans le site, y compris des points de vue éloignés. En UPa, les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être. En UPb, les toitures-terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

Les toitures peuvent intégrer des dispositifs de rétention des eaux pluviales.

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.

Les façades seront réalisées en matériaux durables, et avec un soin particulier contre le vieillissement dû aux ruissellements des eaux de pluie. Les matériaux dans la masse seront préférés sans traitement superficiel. La pierre, les bétons architectoniques, les enduits épais talochés ou grattés fin, le verre et le bois seront privilégiés. Les métaux feront l'objet de traitements pérennes.

Les bardages métalliques (acier, cuivre, zinc, aluminium, naturels, prépatinés ou laqués) sont également autorisés.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures. Les revêtements de surface d'imitation, présentant des aspects de faux bois, fausses briques, fausses pierres, sont interdits.

Les menuiseries seront de préférence réalisées en bois, acier et aluminium. Les fermetures et les volets seront traités dans le même esprit que les menuiseries. Les fenêtres doivent disposer de garde-corps, qui seront de préférence ajourés.

Les caissons des volets roulants ne doivent pas être apparents.

Les dispositifs assurant la végétalisation des façades doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

Les façades commerciales

Les façades de locaux commerciaux doivent, si possible, être conçues en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées.

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

- les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné, tant que faire se peut ;
- 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 est à éviter ;
- 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 ou lors d'une modification destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du bâtiment et de la rue. Le bandeau doit également se limiter au linéaire des vitrines commerciales ;
- lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés dans le gros œuvre et ne pas présenter de saillie en façade ; ces rideaux seront ajourés.

Les couvertures apparentes

Les couvertures apparentes en plaques ondulées ainsi que celles présentant un aspect de papier goudronné ou bardeaux bitumineux sont interdites.

11-1-2 : Les éléments techniques

Les descentes d'eaux pluviales

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.

Les rampes de parking

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 édicules et gaines techniques

Ils doivent, par le choix des matériaux et des couleurs, être intégrés aux façades et aux toitures où ils se trouvent.

Les réseaux techniques en toiture ou en terrasse, tels que les ventilations, sont, sauf impossibilité technique avérée, camouflés par un revêtement identique à la façade ou s'harmonisant avec elle.

Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de s'insérer au mieux dans le paysage.

Les antennes relais

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques devront être installées obligatoirement en toiture de la façon la moins visible possible depuis l'espace public. Lorsqu'elles sont implantées en terrasse, elles doivent être en retrait horizontal d'au moins 3 mètres par rapport à l'acrotère. Leur couleur doit s'intégrer avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées. Pour les autres toitures, les antennes relais devront être apposées dans les combles perdus et en cas d'impossibilité, leur impact visuel devra être le plus discret possible.

Les panneaux solaires et photovoltaïques

Les panneaux solaires et photovoltaïques doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. Lorsqu'ils sont posés sur une toiture en pente, ils doivent respecter la pente de la toiture.

11-1-3 : Les clôtures et les portails

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, plaques de béton,...) ou destinés à un autre usage (tôles ondulées, etc...) est interdit.

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 en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité. La végétalisation des clôtures est fortement recommandée, sauf pour les terrains bordant les axes concernés par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 (voir annexes du règlement) pour lesquels cette végétalisation est obligatoire.

Les clôtures réalisées en bordure de rue doivent respecter les dispositifs suivants :

- soit un dispositif comportant un muret d'une hauteur maximale de 1,10 mètre surmonté d'une grille, celle-ci ne pouvant être occultée sauf dans le cas d'une végétalisation. A l'exception des poteaux, la hauteur totale ne peut excéder 2 mètres ;
- soit une grille ajourée respectant la hauteur maximale de 2 mètres et ne pouvant être occultée, sauf dans le cas d'une végétalisation.

La hauteur est définie par rapport au sol naturel pris du côté du terrain le plus élevé.

Autres clôtures

La hauteur des autres clôtures ne peut excéder 2 mètres.

Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Les dispositions précédentes ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

11-2 : Les dispositions particulières applicables aux constructions existantes

11-2-1 : La restauration des bâtiments

L'architecture (notamment les modénatures) et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors des ravalements, de réhabilitations. Toute extension, surélévation de bâtiment doit permettre la mise en valeur des éléments remarquables.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

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

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction existante.

11-2-2 : L'extension et la surélévation des bâtiments existants

Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine ou faire l'objet d'un traitement architectural contemporain. Dans tous les cas, le traitement architectural devra être de qualité et en harmonie avec la construction d'origine.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions de l'article 11-2-1 doivent être respectées.

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

12-1 : Dispositions générales

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour le calcul du nombre de places de stationnement des véhicules motorisés exigées, toute tranche commencée est due.

Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

La réalisation de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension ou changement de destination d'une construction existante, à l'exception de la création de nouveaux logements. Dans ce cas, il est exigé la réalisation d'un nombre de places correspondant au nombre de nouveaux logements créés.

Les places de stationnement des véhicules motorisés devront être réalisées obligatoirement en sous-sol des propriétés.

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

12-2 : Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions autorisées, il est exigé au moins :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Uniquement en UPa :
 - il n'est pas exigé de place de stationnement.
- Uniquement en UPb :
 - 1 place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher, sauf pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, pour lesquels il n'est pas exigé de place de stationnement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Au moins	Au plus
- Uniquement en UPa : - il n'est pas exigé de place de stationnement. - Uniquement en UPb : - Au moins 1 place de stationnement par tranche de 120 m² de surface de plancher. Pour les constructions à usage de bureaux dont la surface est inférieure à 1 000 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée.	- À moins de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, Il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m² de surface de plancher. - À plus de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat :

- Pour les constructions et extensions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est inférieure à 250 m² de surface de plancher, aucune place de stationnement n'est exigée ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est comprise entre 250 m² et 1 000 m² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement par tranche de 250 m² de surface de plancher et la réalisation d'au moins une aire de livraison adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement ;
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat dont la surface est supérieure à 1 000 m² de surface de plancher, le nombre de places de stationnement sera déterminé en fonction des besoins induits par l'activité.
- Pour les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à compter de 1 000 m² de surface de plancher, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de plancher, adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement pour 5 chambres ;
- 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ;
- 1 emplacement autocar pour les hôtels de plus de 50 chambres.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.

Le stationnement des véhicules motorisés pourra être mutualisé dans les opérations d'ensemble où la surface de plancher est répartie entre plusieurs destinations (habitations, bureaux, commerces).

12-3 : Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés et des poussettes

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation :

- A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération). Ce stationnement sera réalisé dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour toute autre construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 2% de la surface de plancher, dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- **A l'exception des établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- **Pour les établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule comme suit :
 - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
 - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

12-4 : Normes techniques

La distribution des places de stationnement des véhicules motorisés, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, devront être étudiés de façon à éviter les manœuvres excessives ou difficiles. De ce fait, les places commandées ne sont pas autorisées.

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (de pente maximum de 4%) d'au moins 3,50 mètres de longueur, devant se raccorder au niveau du trottoir.

La dimension minimale est de 2,40 m x 5 m pour une place de stationnement de véhicule motorisé.

Article UP 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

13-1 : Analyse paysagère du site

Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

13-2 : Obligations de planter

13-2-1 : Espaces libres de toute construction en élévation

Les espaces libres de toute construction en élévation doivent être traités de manière à respecter les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 et 3 et les dispositions suivantes :

- Uniquement en UPa : tous les espaces libres non construits doivent être végétalisés ;
- Uniquement en UPb : 30% au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces verts, et de préférence en pleine terre ;
- Uniquement en UPb : une bande plantée d'au moins 0,70 mètre sera imposée systématiquement dans la partie de la bande de recul en contact avec l'espace public ;
- Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse et des murs végétalisés pour répondre aux obligations d'espaces verts ;
- Dans le cas de surfaces de toitures végétalisées, elles seront de type extensif avec des plantes peu exigeantes en eau et en soins, à faibles besoins nutritifs et n'utilisant que peu de terre (6 à 20 cm d'épaisseur), mélange de terre et gravillons pour les terrasses inaccessibles ou de type semi-intensif pour les terrasses accessibles aux piétons ;
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,80 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité ;
- Un arbre est imposé pour 200 m² d'espaces libres (arbre existant conservé ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 1,50 mètre de côté ;
- La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum et l'abattage d'arbres sans compensation est interdit.

13-2-2 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront, en fonction de leurs contraintes, respecter au mieux les dispositions figurant au 13-2-1 sans que celles-ci ne puissent toutefois leur être opposées.

13-3 : Essences végétales

Afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, la plantation d'essences végétales locales ou indigènes devra être privilégiée au détriment d'espèces exotiques potentiellement invasives. Ces espèces végétales devront être peu consommatrices en eau.

Situé en annexe du règlement, un tableau réalisé dans le cadre de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel fixe la liste de ces différentes espèces invasives.

13-4 : Alignements d'arbres à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme

Les plantations existantes des alignements d'arbres à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'essence et de développement équivalents dans la logique de l'alignement existant.

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

Néant.

Article UP 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

L'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) sont recommandées.

L'orientation et la conception des constructions devront viser à limiter la consommation d'énergie.

Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiment à énergie positive.

En UPa, les toitures-terrasses non accessibles seront de préférence végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

En UPb, les toitures-terrasses non accessibles seront obligatoirement végétalisées ; les autres toitures de toute nature (à pente ou non) pourront également l'être.

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

Il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

Il est recommandé de prévoir pour toute nouvelle construction un déploiement vertical de la fibre optique afin de permettre le raccordement auprès de tous les opérateurs FTTH.



Règlement

Dispositions applicables à la zone UP

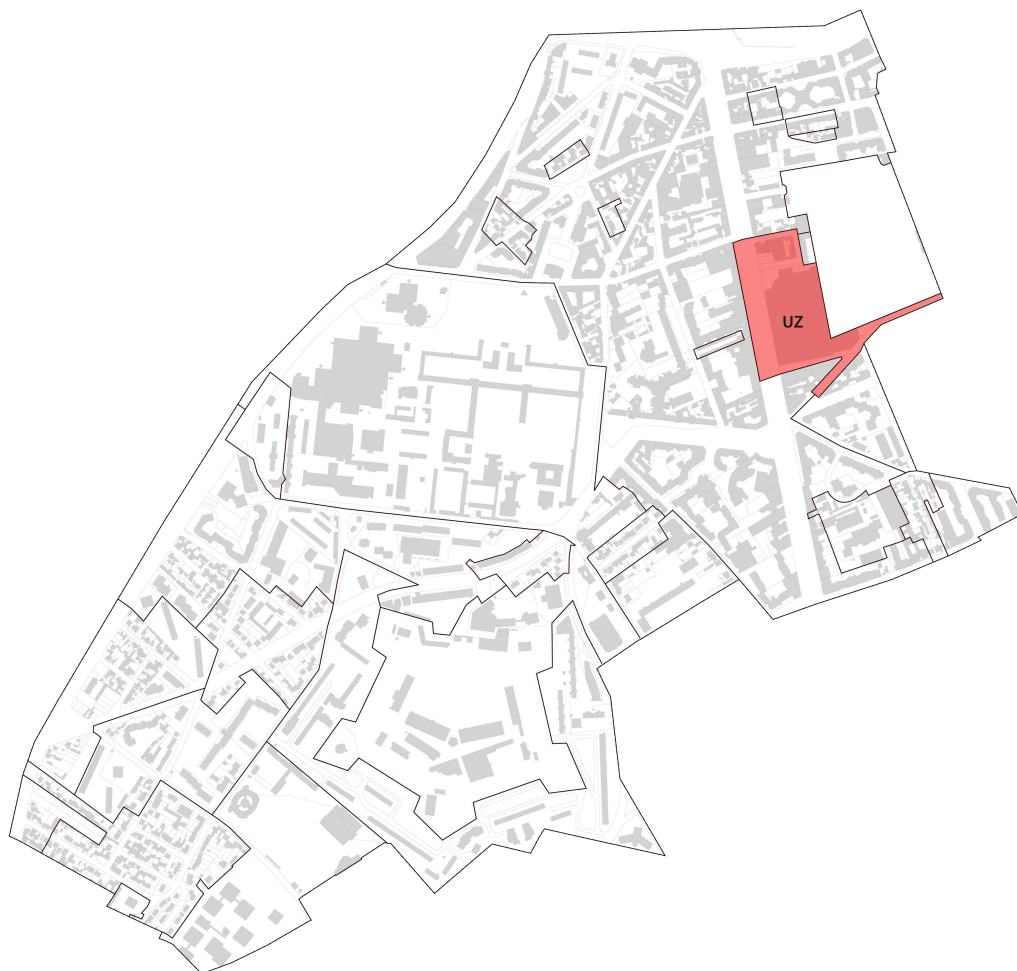
KREMLIN-BICÊTRE
HORIZON 2030



Dispositions applicables à la zone UZ



La zone UZ correspond à l'emprise de la Zone d'Aménagement Concerté « Avenue de Fontainebleau » créée le 27 Avril 2000 et approuvée le 25 Octobre 2001.



Elle comprend 3 secteurs : UZA, UZB et UZC.

Le règlement et les plans ci-après reprennent les dispositions du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) approuvé le 25 octobre 2001 par le Conseil Municipal de la Ville du Kremlin-Bicêtre, après enquête publique.

Article 1 - Affectations et divisions du territoire de la Zone UZ

Le territoire couvert par la zone UZ est subdivisé en trois secteurs constructibles selon la nature et le mode d'utilisation du sol définis aux chapitres correspondants.

Ces secteurs portent la désignation de référence UZA, UZB, UZC : leur délimitation figure sur le document graphique au moyen d'un trait discontinu. Les limites des secteurs situés en contact avec la voirie existante ou projetée correspondent à l'alignement de ces voies.

Caractère et l'usage dominants de chaque secteur:

1. Secteur **UZA** : équipements publics, logements, commerces et stationnement / emprise foncière : 2 950 m² environ.
2. Secteur **UZB** : logements, commerces, services / emprise foncière : 660 m² environ.
3. Secteur **UZC** : bureaux, activités, commerces, hôtellerie, services, logements et stationnement / emprise foncière : 19 900 m² environ.

Les emprises publiques couvrent une superficie de 15 750 m² environ dont 2 400 m² destinés à la place publique.

Article 2 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher nouvelle autorisée s'élève à 75.000 m² maximum se décomposant ainsi :

- Activités et bureaux : de 25 000 à 33 000 m².
- Espace commercial : de 35 000 à 45 000 m².
- Équipements publics : de 3 000 à 6 000 m².
- Logements : 4 000 m² maximum

N'est pas prise en compte dans la surface de plancher nouvelle visée ci-dessus, la surface de plancher des bâtiments existants situés dans les secteurs UZB et UZC repérés au document graphique correspondant aux surfaces suivantes:

- Secteur UZB (logements, activités, commerces) : 1 500 m².
- Secteur UZC (bureaux, activités) : 3 200 m².

En cas de démolition des bâtiments concernés, cette surface de plancher sera conservée et pourra être utilisée, en plus de la surface de plancher nouvelle visée ci-dessus, pour la construction de nouveaux bâtiments par le propriétaire du terrain d'assiette des bâtiments démolis.

La surface de plancher autorisée par secteur s'élève à :

- Secteur **UZA** : 6.600 m².
- Secteur **UZB** : entité constituée d'habitations existantes. surface de plancher maximale affectée à ce secteur : 50 m² par unité foncière, soit un maximum de 350 m² en sus de la surface de plancher existante.
- Secteur **UZC** : 72.000 m² à laquelle s'ajoutera, en cas de démolition du bâtiment repéré au document graphique, la surface de plancher du dit bâtiment, soit 3 200 m².

Dans tous les cas, la somme de la surface de plancher ne pourra pas être supérieure à 75.000 m² en sus de la surface de plancher des bâtiments repérés au document graphique.

Article 3 - Précisions

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable au secteur dans lequel elle se situe, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces constructions avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

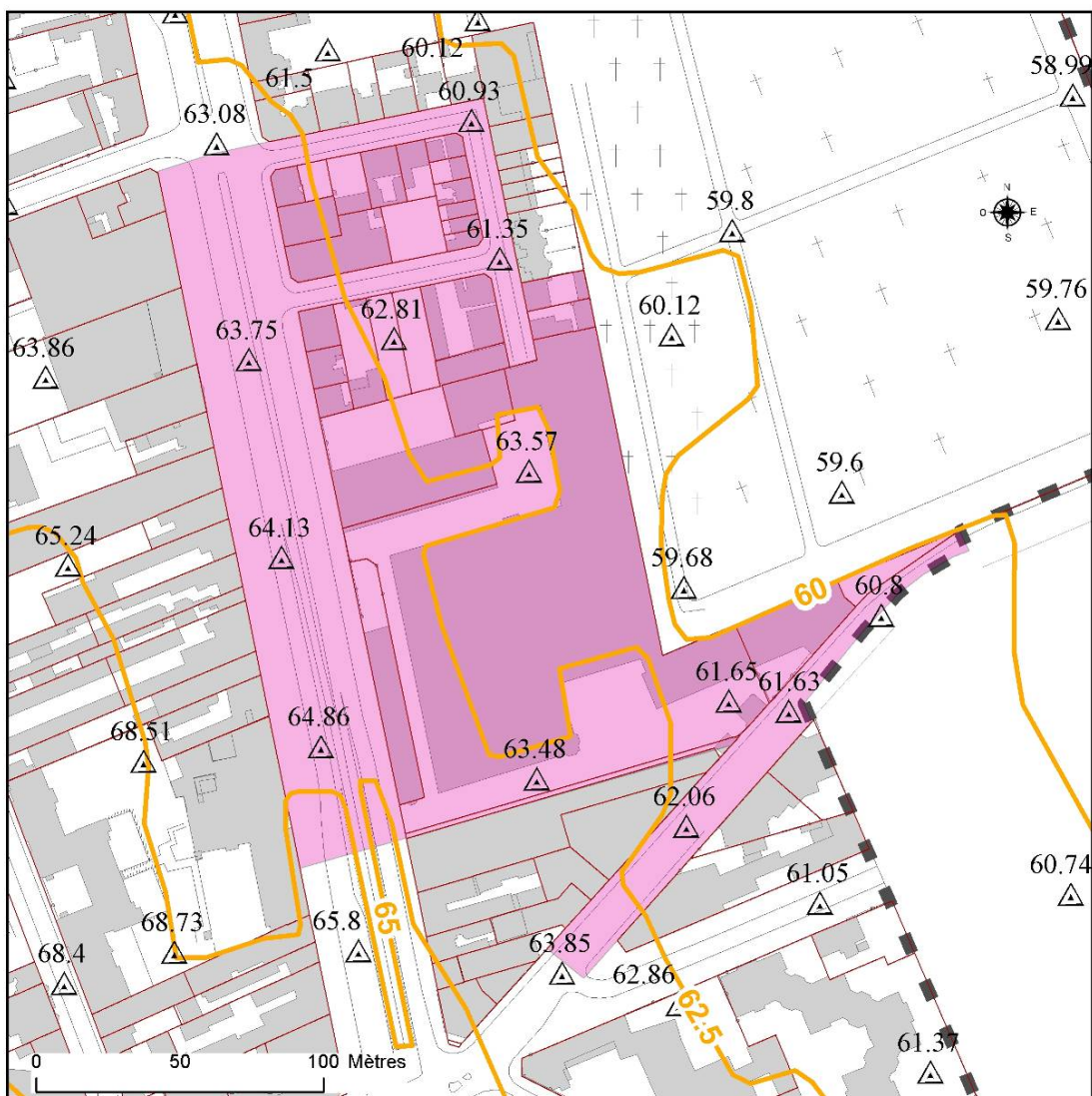
Alignement: En l'absence d'indications portées au document graphique du PAZ, on entend par alignement dans le présent règlement les limites entre les secteurs de construction et les voies publiques et privées et les emprises publiques.

Gabarit: Le gabarit des constructions en bordure de voie se compose successivement :

- D'une verticale mesurant la hauteur maximale « façade » exprimée en côte N.G.F, reportée dans le document graphique du PAZ. En l'absence d'indication dans ce dernier document, c'est la hauteur « plafond » qui s'applique (cf. infra),
- D'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au-dessus de la hauteur maximale « façade » et limitée à la hauteur « plafond »,
- D'une hauteur « plafond » exprimée en côte N.G.F, et reportée dans le document graphique.



Zone UZ : côtes NGF et courbes de niveaux



△ Points cotés NGF d'après la D.D.E.

— Courbes de niveaux d'après l'IGN

■ UZ : zone tertiaire et commerciale

□ Parcelles d'après cadastre (novembre 2003)

■ Bâti d'après cadastre

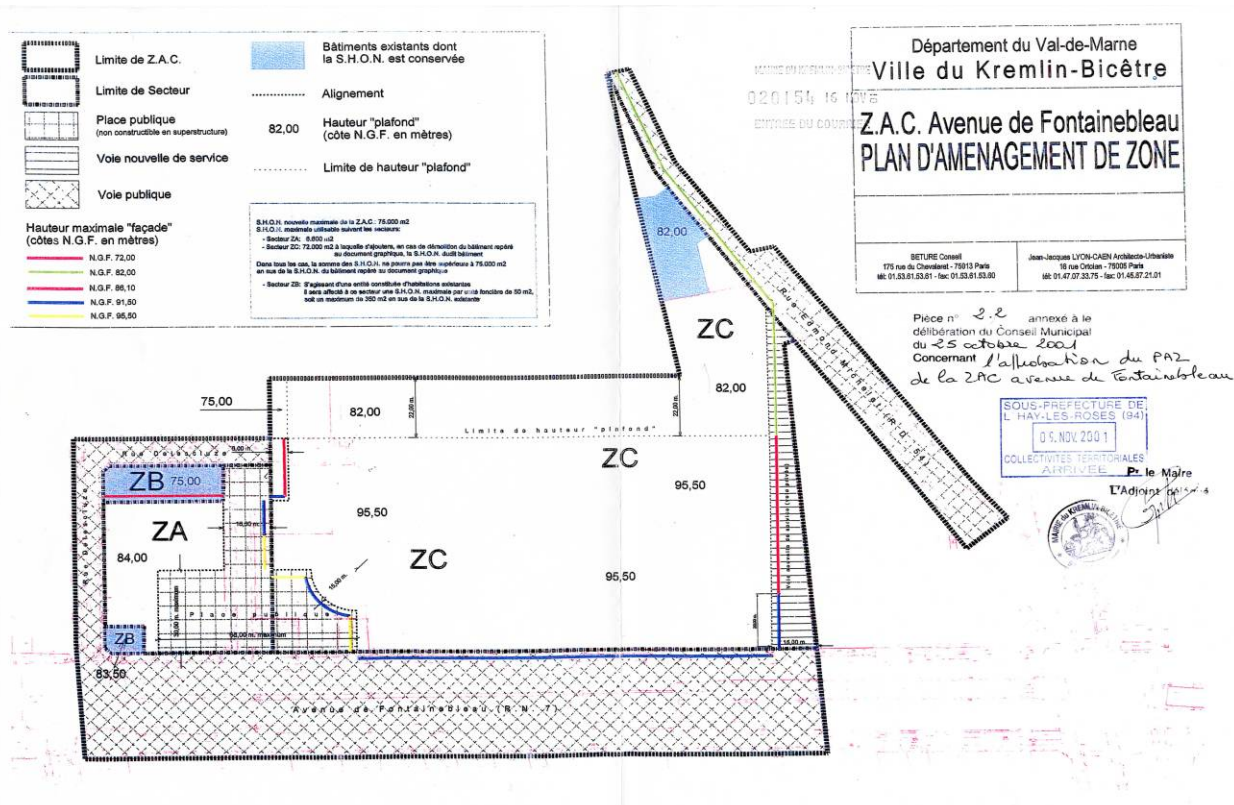
— Voirie d'après la D.D.E.

■ ■ Limites communales

Service SIG,
mise à jour en juillet 2004
imprimé le 12 octobre 2005

"Origine cadastre. (C) Droits de l'Etat réservés"

Règlement Dispositions applicables à la zone UZ



Cf. plan au 1/1000ème du dossier de PAZ de la ZAC Avenue de Fontainebleau approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25/10/2001.

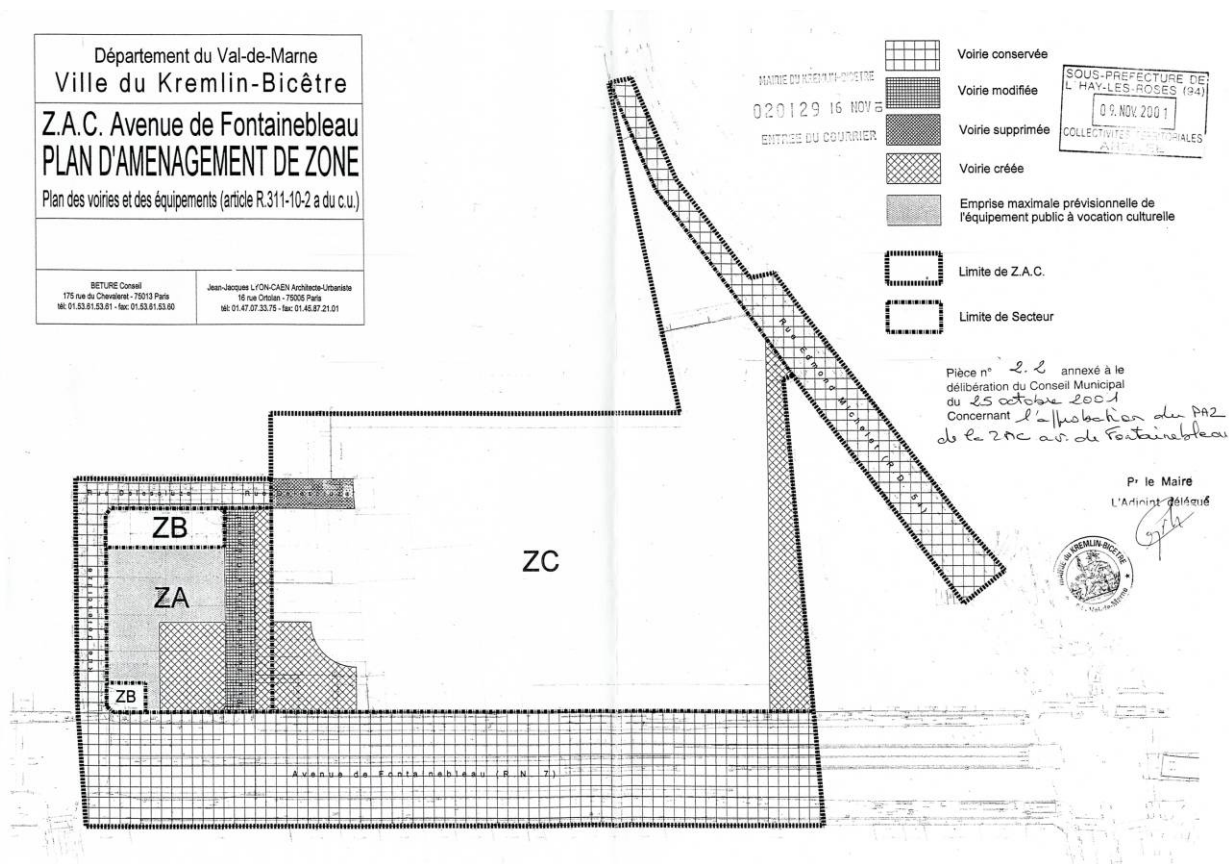
Règlement Dispositions applicables à la zone UZ

Département du Val-de-Marne
Ville du Kremlin-Bicêtre

Z.A.C. Avenue de Fontainebleau
PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
Plan des voiries et des équipements (article R.311-10-2 a du c.u.)

BETURE Conseil
175 rue du Chevaleret - 75013 Paris
Mél: 01.53.81.53.61 - fax: 01.53.81.53.80

Jean-Jacques L'YON-CAEN Architecte-Urbaniste
16 rue Crillon - 75008 Paris
Mél: 01.47.07.33.75 - fax: 01.46.87.21.01



Cf. plan au 1/1000ème du dossier de PAZ de la ZAC Avenue de Fontainebleau approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25/10/2001

Dispositions applicables au secteur UZA

Il s'agit d'un secteur à vocation d'équipements publics, de logements et de commerces.

Le secteur UZA englobe des espaces libres de toute construction correspondant et une partie des emprises publiques créées et affectées à l'usage piétonnier dans le but d'ouvrir une nouvelle place au contact de l'avenue de Fontainebleau.

L'implantation des constructions est prévue en ordre continu le long de chacune des limites avec les voies ou les emprises publiques suivant des hauteurs qui prennent en compte les urbanisations limitrophes et les constructions environnantes notamment les constructions maintenues en limite du secteur UZA ainsi que l'ouverture du site sur la nouvelle place publique liée à l'avenue de Fontainebleau.

Article UZA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations visées aux Chapitres II, III et IV du Titre IV (Livre Quatrième) du code de l'urbanisme (à savoir les dispositions relatives aux clôtures, aux installations et travaux divers, au camping et au stationnement des caravanes ainsi qu'aux habitations légères de loisirs), à l'exception des constructions rendues nécessaires pour le déroulement des travaux de construction (installations de chantier et locaux de commercialisation).
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, d'aménagement de voiries et d'espaces publics, d'implantation de réseaux et à la réalisation d'espaces verts.
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit et tous branchements aériens.
- Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu'« axe commercial ou artisanal » en application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections des voies : toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce ou l'artisanat, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, circulations intérieures des bâtiments, locaux techniques et locaux déchets ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- L'affouillement et l'exhaussement du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration et à la continuité de l'espace public piétonnier ;
- Pour les bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme et dont la liste figure en annexe du présent règlement : les travaux et les extensions sont autorisées à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité de ces bâtiments et de ces ensembles urbains.

- En application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, en bordure des voies ou section de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu'« axe commercial ou artisanal », les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :

- la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre affectation que celles-ci est interdite ;
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

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

3.1 - Accès

- Toute construction doit avoir un accès direct sur une voie ouverte à la circulation des piétons et des véhicules. Les caractéristiques de ces accès-dégagements et trottoirs devront répondre à la destination et à l'importance des constructions qui seront édifiées (notamment en ce qui concerne la commodité de circulation automobile) et à la qualité de desserte piétonnière.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et de la protection des piétons conformément aux règlements en vigueur établis par les services compétents.

3.2 - Voirie

- Les dimensions, emprises et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles sont appelées à supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque les voies se terminent en impasse, leur extrémité doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules.
- Les installations et constructions destinées à accompagner l'aménagement de l'espace public - mobilier urbain, éclairage, signalisation ... - seront conformes aux dispositions édictées par l'aménageur de la Z.A.C.

Article UZA 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental respectera les dispositions du règlement de l'Assainissement Départemental en vigueur. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau communautaire respectera les dispositions du règlement en vigueur de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992 modifiée par la loi n°2006-1772 du 30/12/2006), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

En l'absence de zonage communal réglementaire, la commune s'appuie sur le zonage pluvial départemental en vigueur qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage – déshuilage avant le rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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 commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Article UZA 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UZA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques

L'implantation des constructions en élévation est fixée par rapport à l'alignement des voies publiques, des voies privées et des emprises publiques (place publique) existantes ou à créer tel qu'elles apparaissent sur le document graphique.

Des retraits par rapport à l'alignement pourront être admis sans pour autant pouvoir représenter plus de 20% du linéaire de la façade sous réserve d'un raccordement aux bâtiments existants.

Lorsqu'un bâtiment présentera un retrait par rapport à l'alignement, les surfaces comprises dans le recul ainsi créé devront être traitées en continuité de l'espace public adjacent.

Pour les bâtiments situés en bordure de la future place publique, un débord ou un recul des constructions par rapport à l'alignement figurant sur les documents graphiques pourra être toléré. En cas de débord, ce dernier ne pourra pas excéder 5,00 mètres.

Ouvrages en saillie : les saillies, corniches, auvents, etc.... édifiés en surplomb des voies publiques ou privées ou des emprises publiques - sont autorisées conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur et à la double condition qu'elles ne dépassent pas 4 mètres du nu des façades et qu'elles soient situées au minimum à 3,50 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques.

Sur toutes les voies publiques et privées ainsi que sur les emprises publiques sont autorisés dans la hauteur "façade" du gabarit :

- Des éléments de construction tels que seuils, socles, soubassements, bandeaux, appuis et encadrements avec une saillie sur la hauteur "façade" au plus égale à 0,20 mètre pour la partie de façade située à moins de 3,50 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques.
- Des auvents protégeant les accès aux constructions situés à au moins 3,50 mètres et au plus 6,00 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques, et d'une hauteur au plus égale à 1,00 mètre et d'une saillie au plus égale à 4,00 mètres.

Dans tous les cas, ces saillies seront soumises à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les constructions pourront s'implanter sur ou en retrait des limites de propriétés, des limites séparatives de secteurs et des limites de la Z.A.C.

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

L'implantation des constructions ou parties de constructions non contiguës en vis à vis sur un même terrain doit être déterminée de telle manière que la distance minimale de façade à façade, considérée à partir d'un plan perpendiculaire à chaque façade, soit égale au tiers de la hauteur de la partie de bâtiment non contiguës, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L=H/3$ avec un minimum

de 3,00 mètres). Toutefois, en cas de vues directes, la distance de façade à façade ne pourra pas être inférieure à 8 mètres.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Article UZA 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UZA 10 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

Les constructions seront réalisées dans la limite des gabarits se composant successivement des éléments suivants :

- De la verticale mesurant, au nu de la façade principale, la hauteur maximale "façade";
- Le cas échéant, d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au-dessus de la hauteur maximale "façade" et limitée à la hauteur "plafond";
- De la hauteur "plafond".

Les hauteurs maximales "plafond" (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont fixées dans le document graphique.

Les hauteurs maximales "façade" (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont portées au document graphique par un trait continu de couleur. A défaut d'indications sur la hauteur maximale «façade» dans le document graphique, c'est la hauteur «plafond» qui s'applique.

Dispositions particulières :

La hauteur maximale «façade» indiquée sur le document graphique ne sera pas applicable aux liaisons verticales (du type escaliers, ascenseurs...) lorsqu'elles constitueront un élément architectural de la façade. Les limites résultant de l'application des dispositions précédentes pourront être cependant dépassées de 3,00 mètres maximums au-dessus de la hauteur "plafond" afin de permettre l'installation d'ouvrages dans les conditions suivantes :

- l'installation ponctuelle des ouvrages techniques et des superstructures de faible emprise et de faible volume (cages d'escalier, ascenseurs, locaux techniques, tours de refroidissement, chaufferies...) et à condition que ceux-ci soient implantés à une distance au moins égale à 5,00 mètres en arrière de la hauteur "façade" sur voie ou emprise publique.
- l'installation d'écrans de type «pare vue» ou autres éléments architecturaux.

Article UZA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11.1 - Dispositions générales

- 1 La volumétrie, l'aspect et les matériaux retenus pour chacune des constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. devront permettre d'assurer une unité architecturale et urbaine. En conséquence, chaque construction ou chaque bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, la qualité de traitement des issues de secours et des accès au parc automobile.
- 2 Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.
Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de secteur et/ou en limite de Z.A.C. afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.
- 3 Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements. 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 qualité urbaine.

11.2 - Toitures

- 1 Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères seront prévus.
- 2 Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.
- 3 Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques ...

11.3 Matériaux:

- 1 Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect fini et convenable. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés par exemple aux constructions contemporaines, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. Les matériaux apparents en façade de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres etc.) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
 - 2 Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).
- Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier: granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.

- 3 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- 4 Les rideaux de fer opaques sont interdits sur la façade - rue des locaux commerciaux situés le long des voies ou sections de voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".

L'installation de **panneaux solaires** est encouragée. Cependant, leur impact visuel devra être limité autant que possible.

11.4 - Divers

- 1 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- 2 La signalétique doit faire partie intégrante du ou des constructions projetées.
- 3 Les antennes relais devront être fixées sur le toit et en retrait d'au moins trois mètres par rapport à la façade sur rue.

11.5 - Dispositions particulières applicables aux bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment à protéger ou faisant partie d'un ensemble urbain à protéger identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme - et dont la liste figure en annexe du présent règlement - doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale et urbaine spécifique du bâtiment ou de l'ensemble urbain considéré.

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

12.1 - Dispositions générales

- Les aires de stationnement et les aires de livraison devront être suffisantes pour assurer le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules des usagers des constructions nouvelles :
 - Pour les **constructions à usage de commerce ou d'artisanat**, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de plancher, adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
 - Pour les **autres activités**, au moins une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher, adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
- Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol.
- Les aires de stationnement nécessaires aux différentes affectations et / ou destinations des constructions (logements, commerces, équipement...) pourront donner lieu à des regroupements et présenter des accès communs.
- Quand une même construction comporte plusieurs destinations les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.
- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux

logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

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

12-2 : Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Les espaces réservés pour assurer en dehors des voies publiques ou privées le stationnement des véhicules doit satisfaire aux normes suivantes:

Au moins	Au plus
• Bureaux : au moins 1 place pour 90 m² de surface de plancher. • Activités : au moins 2 places pour 100 m² de surface de plancher. • Commerces : au moins 2 places pour 100 m² de surface de vente au sens de la loi 73-1193 du 27.12.1973 dite d'orientation du commerce et de l'artisanat. • Habitation : au moins 1 place par logement.	- À moins de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, Il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m² de surface de plancher. - À plus de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement d'une capacité supérieure 2.000 places dans le périmètre de la présente Z.A.C., les normes mentionnées ci-dessus ne seront pas applicables.

12.3 - Caractéristiques des aires de stationnement et des aires de livraison

La distribution, les dimensions des places de stationnement et des aires de livraison ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. Les places commandées sont interdites.

12-4 : Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés et des poussettes

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation :

- A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération). Ce stationnement sera réalisé dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour toute autre construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 2% de la surface de plancher, dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- **A l'exception des établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- **Pour les établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule comme suit :
 - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
 - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Article UZA 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

- Les terrasses et patio directement accessibles aux usagers des constructions devront présenter un traitement à dominante végétal.
- Les espaces non bâtis et les espaces libres existants ou à créer réservés aux piétons ou affectés à la circulation ou à la desserte automobile devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux parties minérales des arbres, des plantations et des surfaces engazonnées: traitement des sols, mobilier urbain, plantations et végétalisation doivent être soigneusement mis en œuvre pour permettre une bonne qualité d'ensemble de ces espaces et accompagner l'intégration des programmes de construction dans l'environnement de la Z.A.C.
- Les couvertures des constructions situées sous les voies et publiques existantes ou à créer ainsi que sous les emprises publiques inscrites au document graphique devront être réalisées de façon à permettre la plantation d'arbres.

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

Néant.

Article UZA 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Dispositions applicables au secteur UZB

Il s'agit d'un secteur qui délimite les constructions à usage de logements et de commerces et / ou d'activités en pied d'immeubles destinées à être maintenues dans le cadre de la présente opération d'aménagement.

L'implantation des constructions est en ordre continu en référence à l'alignement des voies publiques existantes.

Article UZB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations visées aux Chapitres II, III et IV du Titre IV (Livre Quatrième) du code de l'urbanisme (à savoir les dispositions relatives aux clôtures, aux installations et travaux divers, au camping et au stationnement des caravanes ainsi qu'aux habitations légères de loisirs), à l'exception des constructions rendues nécessaires pour le déroulement des travaux de construction (installations de chantier et locaux de commercialisation).
- Les constructions à usage de commerces, bureaux et activités.
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, d'aménagement de voiries et d'espaces publics, d'implantation de réseaux et à la réalisation d'espaces verts.
- Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu' « axe commercial ou artisanal » en application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections des voies : toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce ou l'artisanat, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, circulations intérieures des bâtiments, locaux techniques et locaux déchets ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- L'affouillement et l'exhaussement du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration et à la continuité de l'espace public piétonnier ;
- Les constructions à usage d'activités, notamment de commerce, service et artisanat dès lors que la nature et l'importance de l'activité n'induisent pas de gêne ni de nuisance incompatibles avec la présence d'habitations au voisinage ;
- Pour les bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme et dont la liste figure en annexe du présent règlement : les travaux et les extensions sont autorisées à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité de ces bâtiments et de ces ensembles urbains ;

- En application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, en bordure des voies ou section de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu' « axe commercial ou artisanal », les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :
 - la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre affectation que celles-ci est interdite ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

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

3.1 - Accès

- Toute construction doit avoir un accès direct sur une voie ouverte à la circulation des piétons et à l'accès au stationnement des véhicules. Les caractéristiques de ces accès-dégagements et trottoirs devront répondre à la destination et à l'importance des constructions qui seront édifiées (notamment en ce qui concerne la commodité de circulation automobile) et à la qualité de la desserte piétonnière.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et de la protection des piétons conformément aux règlements en vigueur établis par les services compétents.

3.2 - Voirie

- Les dimensions, emprises et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles sont appelées à supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque les voies se terminent en impasse, leur extrémité doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules.

Article UZB 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental respectera les dispositions du règlement de l'Assainissement Départemental en vigueur. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau communautaire respectera les dispositions du règlement en vigueur de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992 modifiée par la loi n°2006-1772 du 30/12/2006), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

En l'absence de zonage communal réglementaire, la commune s'appuie sur le zonage pluvial départemental en vigueur qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage – déshuilage avant le rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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 commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Article UZB 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UZB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises

L'implantation des constructions est fixée par rapport à l'alignement des voies publiques, des voies privées et des emprises publiques existantes ou à créer.

La façade sur rue des constructions devra être implantée dans une bande de 4,00 mètres comptée à partir de l'alignement actuel des voies.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

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

7.1 - Implantation des constructions sur les limites de propriété et sur les limites du secteur ZB
L'implantation des constructions le long des limites de propriété et des limites de secteur est autorisée.

7.2 - Retrait des constructions implantées en vis-à-vis des limites de propriété et des limites du secteur ZB

Pour les constructions ou parties de constructions implantées en vis-à-vis des limites séparatives de propriété et des limites du secteur ZB, la distance minimale de tout point de la façade de la construction à la limite de propriété et à la limite de secteur (mesurée horizontalement et perpendiculairement depuis cette limite) sera au moins égale au tiers de la hauteur plafond de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres.

Pour les travaux de surélévation de bâtiments existants à la date de création de la présente Z.A.C. En présence de vue(s) directe(s), le retrait des constructions implantées en vis-à-vis des limites de propriété et des limites du secteur devra être égal aux minimums suivants :

- 4,00 mètres pour les constructions dont la façade présente une hauteur au plus égale à 7,00 mètres.
- 8,00 mètres pour les constructions dont la façade présente une hauteur supérieure à 7,00 mètres.

7.3 - Les dispositions du 7-2 ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

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

L'implantation des constructions ou parties de constructions non contiguës en vis à vis sur un même terrain doit être déterminée de telle manière que la distance minimale de façade à façade (considérée à partir d'un plan perpendiculaire à chaque façade) soit égale au tiers de la hauteur de la partie de bâtiment non contiguës, sans pouvoir être inférieur à 3,00 mètres ($L=H/3$ avec un minimum de 3,00 mètres).

Toutefois, dans le cas de vue(s) directe(s), la marge de reculement des constructions implantées en vis-à-vis devra au moins être égale à :

- 4,00 mètres pour les constructions dont la façade présente une hauteur au plus égale à

7,00 mètres.

- 8,00 mètres pour les constructions dont la façade présente une hauteur supérieure à 7,00 mètres; dans ce cas, cette longueur peut être ramenée à 4,00 mètres pour les ouvertures situées sur les façades d'un même bâtiment ou d'une même construction.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Article UZB 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé.

Article UZB 10 - Hauteur maximale des constructions

10.1 - Dispositions générales

La hauteur des constructions est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des deux règles suivantes :

1 - Pour la partie du secteur ZB située le long de la rue Delescluze :

- La hauteur de toute construction ne peut être supérieure à la hauteur maximale plafond fixée à 75,00 mètres - côte N.G.F.
- La hauteur maximale de la façade de toute construction ne peut être supérieure à 70,00 mètres - côte N.G.F.

2 - Pour la partie du secteur ZB située le long de l'avenue de Fontainebleau :

- La hauteur de toute construction ne peut être supérieure à la hauteur maximale plafond fixée à 83,50 mètres - côte N.G.F.
- La hauteur maximale de la façade de toute construction ne peut être supérieure à la largeur de l'avenue de Fontainebleau.

10.2 - Dispositions particulières

Les hauteurs maximales fixées à l'article ZB. 10-1 pourront être majorées de l'équivalent d'un niveau afin de permettre de traiter plus harmonieusement le raccordement ou le recouvrement avec un pignon voisin ou une construction limitrophe existante.

Les constructions existantes dont les hauteurs sont supérieures à celles fixées par les dispositions du présent règlement pourront faire l'objet de travaux d'aménagement et de transformation dans leurs gabarits actuels.

Pour les ouvrages d'intérêt public, des adaptations pourront être faites à l'ensemble des règles de hauteur précédemment décrites.

Article UZB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11.1 - Dispositions générales

- 1 Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions. Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de secteur et/ou en limite de Z.A.C. afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.
- 2 Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements. 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 l'harmonie de la commune.

11.2 - Toitures

- 1 Si les toitures et couvertures des bâtiments sont des éléments de l'intégration des constructions au quartier et plus largement à l'environnement, elles sont aussi des éléments de qualification et de valorisation des constructions et du site dans lequel elles s'insèrent: toitures et couvertures contribuent à définir "l'image" des constructions et du quartier. Elles constituent ainsi ce qui est appelé parfois la "cinquième façade" d'un bâtiment. A ce titre, elles doivent donc faire l'objet d'une attention particulière sur le plan des matériaux, des couleurs, des volumes et des modes de traitement de façon à offrir un aspect harmonieux.
2. Dans le cas de toitures terrasse, des éléments tels que bandeaux ou acrotères doivent permettre de lier parties verticales et parties horizontales du bâtiment.
3. Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.
- 4 Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques, souches de cheminées...

11.3 - Matériaux

- 1 Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect fini et convenable. Doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d'aspect et de couleur. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés par exemple aux constructions contemporaines, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. Les matériaux apparents en façade de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres etc.) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).

- 2 Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).
- Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier: granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.
- 3 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- 4 Les rideaux de fer opaques sont interdits sur la façade - rue des locaux commerciaux situés le long des voies ou sections de voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".

11.4 - Divers

- 1 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- 2 Les antennes relais devront être fixées sur le toit et en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la façade sur rue.
Cependant, l'obligation de pose en toiture ne sera pas exigée pour les constructions de type individuel.
- 3 Les clôtures bordant les voies publiques ne pourront pas comporter de parties pleines sur plus de 0,90 mètre de hauteur, portails et piliers exclus ; dans tous les cas, elles ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres. Les clôtures entre voisins ne pourront pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres.

L'installation de **panneaux solaires** est encouragée. Cependant, leur impact visuel devra être limité autant que possible.

11.5 - Dispositions particulières applicables aux bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment à protéger ou faisant partie d'un ensemble urbain à protéger identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme - et dont la liste figure en annexe du présent règlement - doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale et urbaine spécifique du bâtiment ou de l'ensemble urbain considéré.

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

12.1 - Dispositions générales

- Les aires de stationnement et les aires de livraison devront être suffisantes pour assurer le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules des usagers des constructions nouvelles :
 - Pour les **constructions à usage de commerce**, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de plancher, adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

- Pour les **autres activités**, au moins une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher, adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
 - Les aires de stationnement nécessaires aux différentes affectations et / ou destinations des constructions pourront donner lieu à des regroupements et présenter des accès communs sous réserve de l'avis de l'autorité et des services compétents.
 - Quand une même construction comporte plusieurs destinations les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher hors œuvre qu'elles occupent.
 - Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules ainsi que le stationnement de desserte devront être compatibles avec les impératifs d'écoulement du trafic des voies environnantes et ce quelque soient les sens de circulation autorisés sur la ou les voies desservant le terrain d'assiette de la construction projetée.
- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12-2 : Prescriptions en matière de stationnement des véhicules motorisés

Les espaces réservés pour assurer en dehors des voies publiques ou privées le stationnement des véhicules doit satisfaire aux normes suivantes :

Au moins	Au plus
• Activités – bureaux : 1 place pour 100 m² de surface de plancher. • Habitation : 1 place par logement.	- À moins de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, Il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m² de surface de plancher. - À plus de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces

établissements sont le plus directement assimilables.

12.3 - Caractéristiques des aires de stationnement

La distribution, les dimensions des places de stationnement ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. De ce fait, les places commandées sont interdites.

12-4 : Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés et des poussettes

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation :

- A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération). Ce stationnement sera réalisé dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour toute autre construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 2% de la surface de plancher, dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- **A l'exception des établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- **Pour les établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule comme suit :
 - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
 - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Article UZB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

En dehors de la voirie, les espaces non bâtis sont de deux types :

- ceux donnant sur les voies publiques et privées ainsi que ceux donnant sur les emprises publiques;
- ceux situés en cœur d'îlot, soit en prolongement des emprises constructibles, soit à un niveau différent.

Ces espaces participent dans tous les cas au paysagement de la Z.A.C.

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage d'arbres sans compensation est interdit et le tiers au moins de la surface du terrain non construite en

superstructure devra présenter un traitement végétal. Les cœurs d'îlots accessibles aux usagers des constructions devront présenter un traitement à dominante végétale.

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

Néant.

Article UZB 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

Dispositions applicables au secteur UZC

Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités tertiaires destiné à accueillir des constructions à usage de commerces, d'activités, de bureaux, de services et d'hôtellerie mais également des logements. Il couvre plus des deux tiers de la superficie de l'opération et concerne plus de 80% du programme de la Z.A.C.

Le secteur UZC englobe une partie d'espaces libres de toute construction correspondant soit aux voies publiques existantes comprises dans le périmètre de l'opération d'aménagement, soit aux voies privées envisagées et nécessaires à la desserte des programmes de construction, soit encore à des parties d'emprise publique (place publique) créées et affectées à l'usage piétonnier.

L'implantation des constructions est prévue en ordre continu le long de chacune des limites avec les voies suivant des hauteurs qui prennent en compte les constructions environnantes et la volonté de singulariser un nouveau pôle d'activités et de commerces sur cette séquence de l'avenue de Fontainebleau, au voisinage du carrefour formé par la R.N. 7 (avenue de Fontainebleau) et la R.D. 54 (rue Michelet), et la création d'une nouvelle place publique ouverte sur l'avenue de Fontainebleau.

Article UZC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations visées aux Chapitres II, III et IV du Titre IV (Livre Quatrième) du code de l'urbanisme (à savoir les dispositions relatives aux clôtures, aux installations et travaux divers, au camping et au stationnement des caravanes ainsi qu'aux habitations légères de loisirs), à l'exception des constructions rendues nécessaires pour le déroulement des travaux de construction (installations de chantier et locaux de commercialisation);
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation des carrières qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction, d'aménagement de voiries et d'espaces publics, d'implantation de réseaux et à la réalisation d'espaces verts;
- Les lignes aériennes de quelque nature que ce soit et tous branchements aériens.
- Sur les parties de bâtiments situées le long des voies ou sections de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu' « axe commercial ou artisanal » en application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, dans une profondeur de 20 mètres à compter de l'alignement des voies ou sections des voies : toute occupation ou utilisation du sol des rez-de-chaussée des constructions à un autre usage que le commerce ou l'artisanat, exception faite des accès, dessertes, stationnement des vélos et poussettes, circulations intérieures des bâtiments, locaux techniques et locaux déchets ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- L'affouillement et l'exhaussement du sol à condition qu'ils contribuent à l'amélioration et à la continuité de l'espace public piétonnier ;

- Pour les bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme et dont la liste figure en annexe du présent règlement : les travaux et les extensions sont autorisées à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité de ces bâtiments et de ces ensembles urbains ;
- En application de l'article L. 123-1-5 II-5° bis du Code de l'Urbanisme, en bordure des voies ou section de voie mentionnées sur le document graphique en tant qu' « axe commercial ou artisanal », les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue :
 - la transformation des surfaces de commerces et d'artisanat en une autre affectation que celles-ci est interdite ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront en priorité destinés au commerce ou à l'artisanat.
 Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble. Toutefois si le terrain est desservi par une autre rue que la voie identifiée en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, l'accès des véhicules doit se faire par cette autre rue.

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

3.1 - Accès

- Toute construction doit avoir un accès direct sur une voie ouverte à la circulation des piétons et des véhicules. Les caractéristiques de ces accès-dégagements et trottoirs devront répondre à la destination et à l'importance des constructions qui seront édifiées (notamment en ce qui concerne la commodité de circulation automobile) et à la qualité de desserte piétonnière.
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées au projet de construction et doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères et de la protection des piétons conformément aux règlements en vigueur établis par les services compétents.

3.2 - Voirie

- Les dimensions, emprises et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles sont appelées à supporter ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Lorsque les voies se terminent en impasse, leur extrémité doit être aménagée pour permettre le demi-tour des véhicules.
- Les installations et constructions destinées à accompagner l'aménagement de l'espace public - mobilier urbain, éclairage, signalisation ... - seront conformes aux dispositions édictées par l'aménageur de la Z.A.C.

Article UZC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y a pas la même obligation) aux réseaux publics d'assainissement.

Toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif jusqu'en limite de propriété réalisé conformément à la réglementation en vigueur.

L'assainissement des propriétés raccordées au réseau départemental respectera les dispositions du règlement de l'Assainissement Départemental en vigueur. L'assainissement des propriétés raccordées au réseau communautaire respectera les dispositions du règlement en vigueur de l'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val-de-Bièvre.

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau (n°92-3 du 3 janvier 1992 modifiée par la loi n°2006-1772 du 30/12/2006), il faudra en règle générale que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont, et des prescriptions pourront être imposées pour limiter le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel.

En l'absence de zonage communal réglementaire, la commune s'appuie sur le zonage pluvial départemental en vigueur qui a une valeur de guide technique de recommandations et propose une vision harmonisée des règles de gestion des eaux pluviales à l'échelle des différents bassins versants situés sur le territoire départemental.

Dès leur conception, les aménagements intégreront des dispositifs techniques pour limiter le rejet des eaux pluviales, en débit et en volume, dans le réseau public ; ils feront l'objet d'études spécifiques tenant compte des caractéristiques du sol (perméabilité du sol dans le cas de l'infiltration) et du sous-sol (présence de cavités, de carrières...).

Les eaux de ruissellement des voiries et des parkings de surface importante ou présentant des risques de pollution liés au trafic ou aux activités devront subir un traitement adapté pour réduire sables et hydrocarbures avant rejet dans le réseau pluvial ou le milieu naturel.

Les eaux issues des parkings souterrains ou couverts de plus de 5 places subiront un traitement de débouillage – déshuilage avant le rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques doivent être autorisés par le gestionnaire du réseau public récepteur après avis du ou des gestionnaire(s) du système public d'assainissement (réseau(x) public(s) aval et station d'épuration). Des traitements particuliers et des prescriptions complémentaires pourront être demandés en fonction des activités et de la spécificité éventuelle des projets.

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 commune.

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène et de la réglementation en vigueur. Il ne doit en résulter du fait de ces constructions aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

Article UZC 5 - Caractéristiques des terrains

Néant.

Article UZC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises

L'implantation des constructions en élévation est fixée par rapport à l'alignement des voies publiques, des voies privées et des emprises publiques (place publique) existantes ou à créer tel qu'elles apparaissent sur le document graphique.

Lorsque l'environnement ou la recherche d'une expression architecturale et/ou urbaine le justifiera, des retraits par rapport à l'alignement pourront être admis sans pour autant pouvoir représenter plus de 10% du linéaire de la façade principale sur voie ou emprise publique. Toutefois, des retraits sont admis aux niveaux supérieurs.

Lorsque la façade principale présentera un retrait par rapport à l'alignement, les surfaces comprises dans le recul ainsi créé devront être traitées en continuité de l'espace public adjacent.

Toutefois, pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés:

- en bordure de la future place publique, un débord ou un recul des constructions par rapport à l'alignement figurant sur les documents graphiques pourra être toléré; en cas de débord, ce dernier ne pourra pas excéder 5,00 mètres;
- en vis à vis de la rue Delescluze, les constructions devront être implantées par rapport à l'alignement reporté sur le document graphique, alignement situé en retrait de 6,00 mètres par rapport à la limite du secteur UZC.

Ouvrages en saillie

Les saillies, corniches, auvents, etc.... - édifiés en surplomb des voies publiques ou privées ou des emprises publiques - sont autorisés conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur et à la double condition qu'ils ne dépassent pas 4,00 mètres du nu des façades et qu'ils soient situés au minimum à 3,50 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques.

Sur toutes les voies publiques et privées ainsi que sur les emprises publiques sont autorisés dans la hauteur "façade" du gabarit :

- Des éléments de construction tels que seuils, socles, soubassements, bandeaux, appuis et encadrements avec une saillie sur la hauteur "façade" au plus égale à 0,20 mètre pour la partie de façade située à moins de 3,50 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques.
- Des auvents protégeant les accès aux constructions situés à au moins 3,50 mètres et au plus 6,00 mètres au-dessus du niveau du revêtement fini des voies et emprises publiques, et d'une hauteur au plus égale à 1,00 mètre et d'une saillie au plus égale à 4,00 mètres.

Dans tous les cas, ces saillies seront soumises à l'autorisation du gestionnaire de la voirie concernée.

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

Les constructions pourront s'implanter sur ou en retrait des limites de propriétés, des limites séparatives de secteur et des limites de la Z.A.C.

En cas de construction en retrait, le nu principal de la façade devra être situé à un minimum de 3,00 mètres de la limite de propriété, de la limite séparative de secteur ou de la limite de la Z.A.C.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

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

L'implantation des constructions ou parties de constructions non contiguës en vis à vis sur un même terrain doit être déterminée de telle manière que la distance minimale de façade à façade, considérée à partir d'un plan perpendiculaire à chaque façade, soit égale au tiers de la hauteur de la partie de bâtiment non contiguës, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L=H/3$ avec un minimum de 3,00 mètres).

Toutefois, en cas de vues directes la distance de façade à façade ne pourra pas être inférieure à 8 mètres.

Les dispositions de cet article ne concernent pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Article UZC 9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article UZC 10 - Hauteur maximale des constructions

Dispositions générales :

Les constructions seront réalisées dans la limite des gabarits se composant successivement des éléments suivants :

- De la verticale mesurant, au nu de la façade principale, la hauteur maximale "façade";
- Le cas échéant, d'une oblique de pente 1 pour 1 élevée au-dessus de la hauteur maximale "façade" et limitée à la hauteur "plafond";
- De la hauteur "plafond".

Les hauteurs maximales "plafond" (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont fixées dans le document graphique.

Les hauteurs maximales "façade" (hauteur dalle finie, hors acrotères, étanchéité et gardes corps) des

constructions, exprimées en côtes N.G.F., sont portées au document graphique par un trait continu de couleur. A défaut d'indications sur la hauteur maximale «façade» dans le document graphique c'est la hauteur «plafond» qui s'applique.

Dispositions particulières :

La hauteur maximale «façade» indiquée sur le document graphique ne sera pas applicable aux liaisons verticales (du type escaliers, ascenseurs...) lorsqu'elles constitueront un élément architectural de la façade.

Les limites résultant de l'application des dispositions précédentes pourront être cependant dépassées de 3,00 mètres maximums au-dessus de la hauteur "plafond" afin de permettre l'installation d'ouvrages dans les conditions suivantes :

- l'installation ponctuelle des ouvrages techniques et des superstructures de faible emprise et de faible volume (cages d'escalier, ascenseurs, locaux techniques, tours de refroidissement, chaufferies...) et à condition que ceux-ci soient implantés à une distance au moins égale à 5,00 mètres en arrière de la hauteur "façade" sur voie ou emprise publique.
- l'installation d'écrans de type «pare vue» ou autres éléments architecturaux ou paysagers.

Toutefois, la limite maximum de 3 mètres visée à l'alinéa précédent ne sera pas applicable aux ouvrages de signalétique dès lors qu'ils présentent un caractère historique, architectural ou patrimonial ainsi qu'aux cheminées d'évacuation.

Dans les cas d'une construction située à l'intersection de deux voies de largeurs inégales ou d'une emprise publique et d'une voie, la hauteur de la verticale la plus élevée peut être maintenue sur un linéaire maximum de 20 mètres pour des raisons architecturales, urbaines et / ou liées à l'environnement général de la construction. Cette disposition s'applique exclusivement aux intersections de l'avenue de Fontainebleau.

Article UZC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - Prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

11.1 - Dispositions générales

- 1 La volumétrie, l'aspect et les matériaux retenus pour chacune des constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. devront permettre d'assurer une unité architecturale et urbaine. En conséquence, chaque construction ou chaque bâtiment doit présenter une qualité d'ensemble qui est donnée notamment par les matériaux, les percements, les rapports entre pleins et vides, la qualité de traitement des issues de secours et des accès au parc automobile.
- 2 Pour les bâtiments ou parties de bâtiments situés à l'angle de deux voies ou formant un angle visible depuis la voirie, il pourra être demandé de rechercher un traitement architectural spécifique afin de prendre en compte cette situation urbaine particulière et d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

Les mêmes dispositions peuvent être recherchées pour les constructions implantées en limite de secteur et/ou en limite de Z.A.C. afin d'assurer une liaison harmonieuse entre les constructions.

- 3 Les constructions doivent participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leurs traitements. 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 qualité urbaine.

11.2 - Toitures

- 1 Dans le cas de toitures terrasses, des éléments tels que bandeaux ou acrotères seront prévus.
- 2 Dans tous les cas l'emploi de matériaux de couverture d'aspect trop réfléchissant doit être évité.
- 3 Le couronnement des bâtiments doit faire l'objet d'une conception architecturale qui permette d'intégrer les éléments de superstructure tels que cages d'ascenseurs et d'accès aux toitures, locaux techniques ...

11.3 - Matériaux

- 1 Les différents murs d'un bâtiment, y compris les annexes, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect fini et convenable. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés par exemple aux constructions contemporaines, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou à l'utilisation d'énergies renouvelables est admis. Les matériaux apparents en façade de même que les dispositifs assurant leur végétalisation doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Les accessoires (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres etc.) doivent être conçus et protégés de manière à réduire les incidences de leur vieillissement (salissures suite aux ruissellements).
- 2 Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent pas rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre...).
- Les bétons bruts ou maintenus apparents utilisés en façade extérieure ne peuvent être que des bétons qui font l'objet d'un traitement et d'un calepinage particulier: granulométrie, coffrage, couleur doivent permettre l'absence de revêtement de protection.
- 3 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- 4 Les rideaux de fer opaques sont interdits sur la façade - rue des locaux commerciaux situés le long des voies ou sections de voies indiquées sur le plan de zonage comme "axe commercial ou artisanal".

11.4 - Divers

- 1 Les surélévations des conduits de fumée ou de ventilation des bâtiments voisins, nécessitées par une construction nouvelle, doivent faire l'objet d'un traitement approprié.
- 2 La signalétique doit faire partie intégrante des constructions projetées.
- 3 Les antennes relais devront être fixées sur le toit et en retrait d'au moins trois mètres par rapport à la façade sur rue.

L'installation de **panneaux solaires** est encouragée. Cependant, leur impact visuel devra être limité autant que possible.

11.5 - Dispositions particulières applicables aux bâtiments et ensembles urbains à protéger identifiés au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment à protéger ou faisant partie d'un ensemble urbain à protéger identifié sur le document graphique au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme - et dont la liste figure en annexe du présent règlement - doivent être conçus dans un souci de mise en valeur des éléments contribuant à l'identité architecturale et urbaine spécifique du bâtiment ou de l'ensemble urbain considéré.

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

12.1 - Dispositions générales

- Les aires de stationnement et les aires de livraison devront être suffisantes pour assurer le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules des usagers des constructions nouvelles :
 - Pour les **constructions à usage de commerce ou d'artisanat**, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m² de surface de plancher, adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
 - Pour les **autres activités**, au moins une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher, adaptée aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.
- Les aires de stationnement devront être réalisées en sous-sol, à l'exclusion de celles destinées à recevoir des cars.
- Les aires de stationnement nécessaires aux différentes affectations et / ou destinations des constructions (logements, commerces, équipement...) pourront donner lieu à des regroupements et présenter des accès communs.
- Quand une même construction comporte plusieurs destinations les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.
- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé, ce parc est alimenté en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

12.2 - Normes de stationnement et de livraison

Les espaces réservés pour assurer en dehors des voies publiques ou privées le stationnement des véhicules doit satisfaire aux normes suivantes:

Au moins	Au plus
- Bureaux : au moins 1 place pour 90 m² de surface de plancher. - Commerces : au moins 2 places pour 100 m² de surface de vente au sens de la loi 73-1193 du 27.12.1973 dite d'orientation du commerce et de l'artisanat. - Autres activités : au moins 2 places pour 100 m² de surface de plancher. - Habitation : au moins 1 place par logement.	- À moins de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, Il ne pourra être construit plus d'une place pour 90 m² de surface de plancher. - À plus de 500 mètres des stations de métro Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif-Leo Lagrange, Porte d'Italie et Porte de Choisy, il ne pourra être construit plus d'une place pour 70 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas de la réalisation d'aires de stationnement d'une capacité supérieure à 2.000 places dans le périmètre de la présente Z.A.C., les normes mentionnées ci-dessus ne seront pas applicables.

12.3 - Caractéristiques des aires de stationnement et des aires de livraison

La distribution, les dimensions des places de stationnement et des aires de livraison ainsi que le tracé en plan et en profil de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. De ce fait, les places commandées sont interdites.

Les accès aux aires de livraison seront implantés sur la rue Michelet.

12-4 : Prescriptions en matière de stationnement des deux-roues non motorisés et des poussettes

Cet espace doit être intégré dans le volume de la construction et doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être couvert et éclairé.

Il est exigé au moins :

Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation :

- A minima 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² (pour l'ensemble de l'opération). Ce stationnement sera réalisé dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour toute autre construction nouvelle, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- 2% de la surface de plancher, dans un local fermé situé en rez-de-chaussée. En cas d'impossibilité technique, il sera toléré de prévoir des locaux en sous-sol, avec au moins un local à rez-de-chaussée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- **A l'exception des établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
- **Pour les établissements scolaires**, le nombre de places de stationnement à réaliser se calcule comme suit :
 - 1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires
 - 1 place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur

Article UZC 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les terrasses et patio directement accessibles aux usagers des constructions devront présenter un traitement à dominante végétal.

Les espaces non bâtis et les espaces libres existants ou à créer réservés aux piétons ou affectés à la circulation ou à la desserte automobile devront faire l'objet d'un traitement de qualité pouvant associer aux parties minérales des arbres, des plantations et des surfaces engazonnées: traitement des sols mobilier urbain, plantations et végétalisation doivent être soigneusement mis et œuvre pour permettre une bonne qualité d'ensemble de ces espaces et accompagner l'intégration des programmes de construction dans l'environnement de la Z.A.C.

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

Néant.

Article UZC 15 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ANNEXES

Définitions

Ce chapitre mentionne les éléments de calcul et les définitions permettant d'appliquer les différentes règles du présent règlement. Il comporte également des précisions concernant la signification de certains mots ou expressions utilisés dans le présent règlement.

Aire de livraison

Une aire de livraison doit permettre, de manière aisée, le chargement et le déchargement des marchandises. Elle doit avoir des dimensions de 15 mètres par 2,50 mètres minimum. Il est permis de mutualiser les aires de livraison dans un rayon de 150 mètres.

Alignement

C'est, pour la voirie, la limite entre le domaine privé et le domaine public ; lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "l'alignement actuel", lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "l'alignement futur" ; dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan de zonage, il correspond alors à un emplacement réservé pour de la voirie.

Amélioration des constructions existantes

Seront considérés comme travaux d'amélioration d'une construction l'agrandissement, la transformation, la confortation, ou l'aménagement d'une construction existante depuis plus de 5 ans, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel ne soit pas supérieure à plus de 50% de la surface de plancher de la construction considérée avant travaux.

Nota: la possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration découlant de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Annexes ou bâtiments annexes

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.

Antennes-relais

On entend par antenne-relais toutes les antennes d'émission et/ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, antennes de téléphonie mobile, etc.).

Dépôts et décharges

Les dépôts et décharge relèvent de la législation sur l'environnement et des Installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE)

Destination des locaux

- Activités :

On entend par activités, toute construction ou partie de construction n'étant pas affectée à de l'habitation, tels que bureaux, industries, entrepôts, artisanat, commerces, hôtels, équipements collectifs privés, etc.

- Artisanat :

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de production, de transformation, de réparation ou de prestation de service relevant de l'artisanat.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

- Bureaux :

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

- Commerce :

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination artisanat définie ci-après).

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC):

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux destinés principalement à l'accueil du public ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les foyers de jeunes travailleurs ;

- les résidences sociales et foyers dédiés à des publics spécialisés (handicap, insertion, etc.) ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains.

- Entrepôt :

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

- Habitation :

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Les ateliers utilisés par des artistes résidant sur place sont considérés comme des annexes à l'habitation à condition que la surface de plancher d'habitation proprement dite soit au moins égale à 50% de la surface de plancher occupée par les artistes. Dans le cas contraire ils sont assimilés à l'artisanat.

- Hôtels :

Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Elle comprend également les logements meublés donnés en location qui ne relèvent pas de l'article L. 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

- Industrie :

Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement, l'emprise au sol des constructions correspond à la projection sur le sol du ou des bâtiments à l'exception des saillies n'excédant pas un débord de 0,80 mètre. Dans le cas d'un débord supérieur à 0,80 mètre, seuls les éléments excédant ce débord de 0,80 mètre sont comptabilisés dans l'emprise au sol (exemple : dans le cas d'un balcon en débord de 2,2 m, 1,4 m sont à comptabiliser dans l'emprise au sol). Elle est constituée de tous les éléments bâtis figurant sur

le terrain (constructions principales, constructions annexes) ainsi que de tous les éléments et parties de construction dont la hauteur excède 0,60 mètres par rapport au terrain naturel.

Hauteur

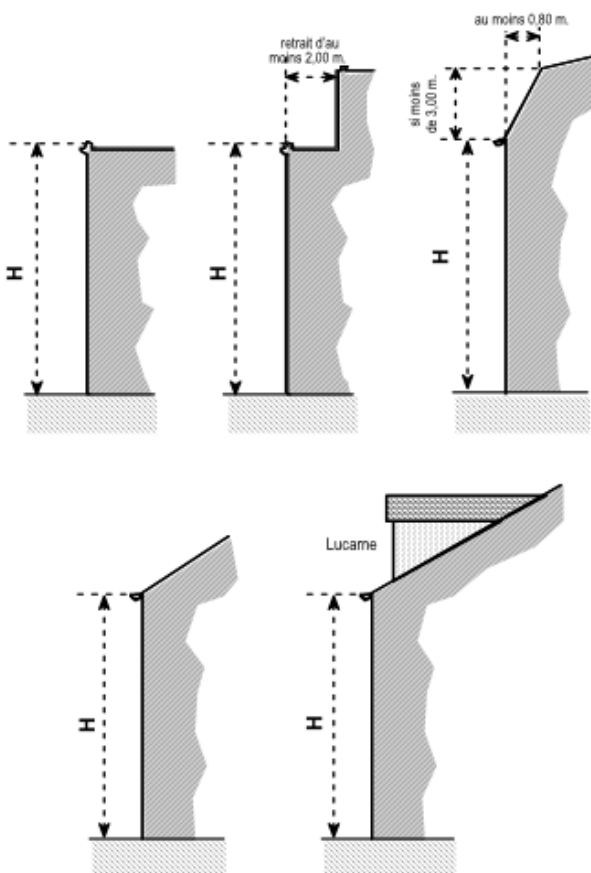
- Hauteur "plafond"

La hauteur plafond se mesure du sol au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps et antennes relais à condition que leur superficie n'excède pas 10% de la superficie du dernier niveau de la construction.

Une exception à la règle générale du calcul de la hauteur plafond pourra être faite pour l'amélioration de la performance énergétique des constructions. Notamment, l'implantation de panneaux solaires est encouragée, sous réserve que leur impact visuel soit limité.

- Hauteur "façade"

La hauteur de façade (H) est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade pris à l'égout du toit (chéneau ou gouttière pendante) ou au sommet de l'acrotère. Les garde-corps en serrureries ajourées au-dessus de l'acrotère ne seront pas comptés dans la hauteur façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-après.



Pour l'ensemble des hauteurs :

- Dans une bande de 25 mètres comptée à partir de l'alignement des voies ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera pris au niveau du trottoir existant ou futur. Au-delà de la bande de 25 mètres, le point de référence sera pris par rapport au terrain naturel de la propriété au droit de la construction ;
- Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments seront divisées pour le calcul de la hauteur, en sections égales dont chacune ne pourra dépasser 20 mètres de longueur ; la hauteur se mesurera alors au milieu de la section prise en considération. Pour les façades de moins de 20 mètres, la hauteur se mesurera au milieu de la façade concernée ;
- Dans le cas d'un chevauchement de deux bandes de 20 mètres (parcelles d'angles ou situées entre deux voies et d'une profondeur inférieure ou égale à 40 mètres), la hauteur à prendre en considération sur la partie de « chevauchement » est la plus haute des deux.

Limites séparatives

Une limite séparative, sépare deux terrains privés. Il peut soit s'agir d'une limite latérale, soit d'une limite de fond de parcelle.

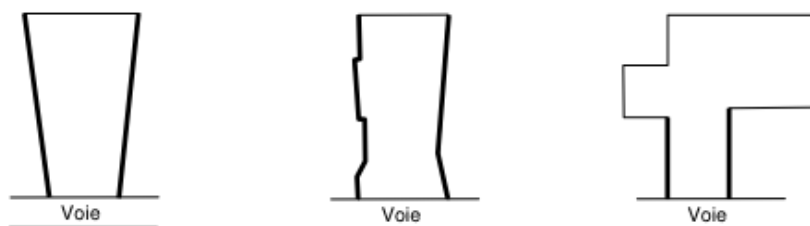
- Limite de fond de parcelle

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

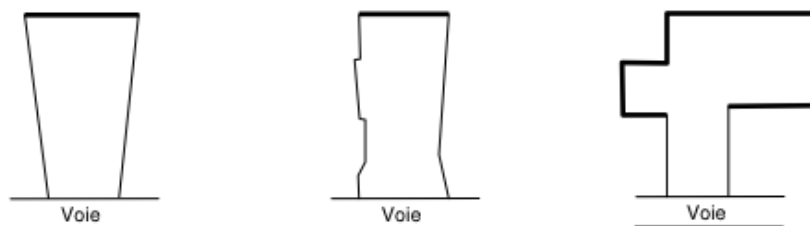
- Limite latérale

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui abouti sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

Limites latérales



Limites de fond de parcelle



Linéaire de façade de parcelle sur rue

Correspondant au linéaire de l'unité foncière en limite de voie, mesuré entre les deux limites séparatives latérales.

Nu (d'une façade)

Plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des saillies éventuelles.

Pleine terre :

Un espace est considéré comme de pleine terre lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfonds ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. Les locaux souterrains attenants aux constructions en élévation et en dépendant directement, quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne permettent pas de le qualifier de pleine terre.

Recul

Le recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis le nu de la façade du bâtiment considéré jusqu'à sa rencontre avec l'alignement (actuel, ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan) ou pour les voies privées de la limite en tenant lieu.

Dans toutes les zones à l'exception du sous-secteur UPb, la mesure de cette largeur n'inclut pas les saillies dans la mesure où le débord est inférieur à 0,80 mètre. Dans le sous-secteur UPb uniquement, la mesure de cette largeur n'inclut pas les saillies, quelque soit leur débord.

Le recul ne concerne pas les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

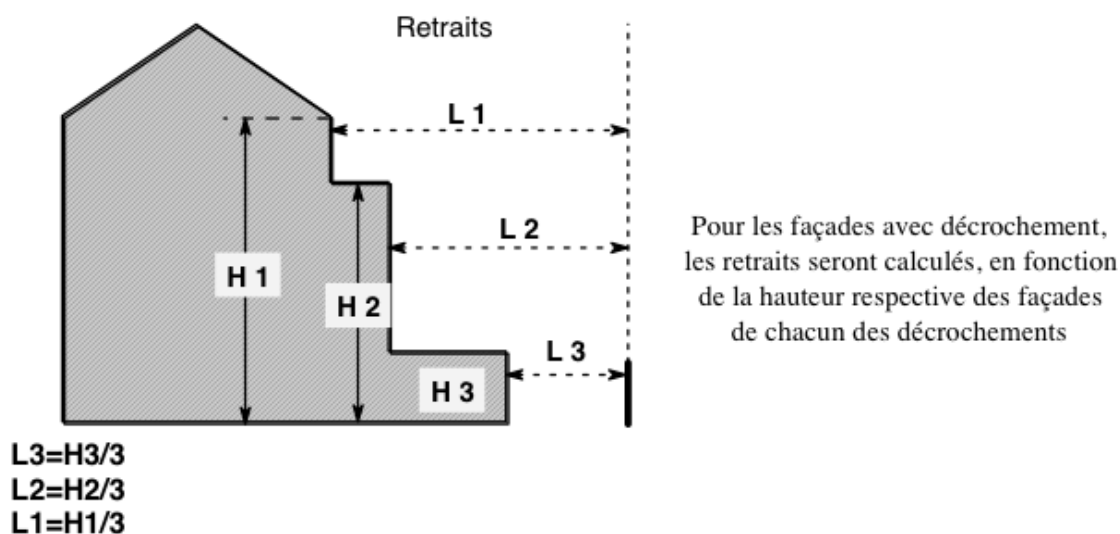
Les aménagements non clos de type murets, perrons, emmarchements, sont autorisés dans ce recul.

Retrait

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et une limite séparative ; sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale normale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues dans la mesure où le débord est inférieur à 0,80 mètre) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Les articles 7 de chaque zone définissent les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives propres et applicables pour chacune des zones. Lorsque la largeur minimum du retrait est fonction de la hauteur des constructions pour le calcul de cette largeur minimum, les hauteurs à prendre en compte sont les hauteurs « façades » du bâtiment ou du corps de bâtiment correspondant à la façade ou au pignon pris en considération.

Dans ce cas, la règle applicable en matière de calcul de cette largeur est : Retrait (L) = hauteur de la construction (H)/3.



Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui dépasse d'un plan de référence ou du nu d'une façade : balcons, encorbellements, corniches, pilastres, contreforts, etc.

Les volumes en saillie en surplomb des emprises publiques sont autorisés conformément aux dispositions des règlements de voirie en vigueur.

Surface de plancher

Conformément à l'article R*112-2 (modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art.1- 2°, en vigueur à la date d'approbation du présent règlement, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain, unité foncière ou terrain d'assiette

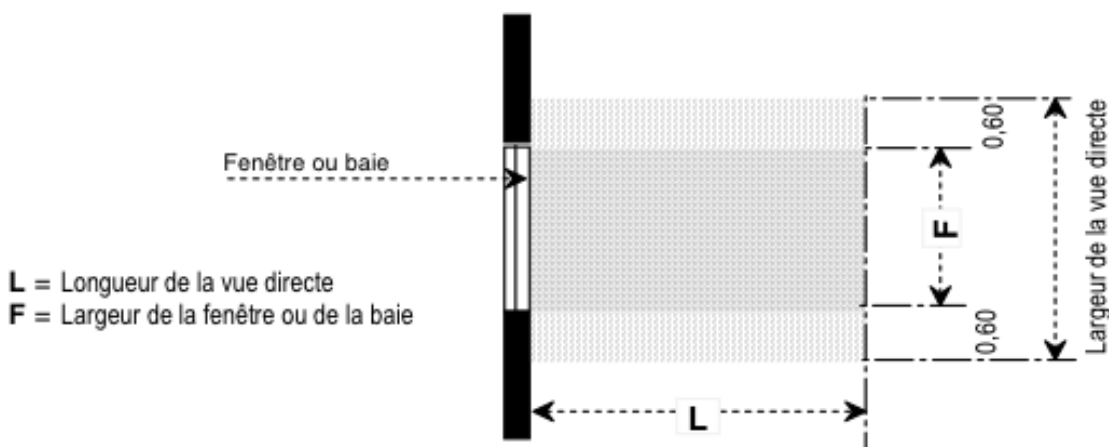
Il est rappelé qu'un terrain ou une unité foncière ou un terrain d'assiette est une propriété, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

Voie privée

Seront considérées comme des voies privées pour l'application des diverses règles du présent règlement, les voies ou passages ouverts à la circulation publique, d'au moins 3,50 mètres de largeur et desservant aux moins trois propriétés.

Vues directes

La vue directe est constituée par un rectangle qui doit être laissé libre de toute construction dont la largeur est parallèle à la façade où se trouve la baie, la fenêtre ou l'ouverture; sa largeur ne peut être inférieure à celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture, majorée de 0,60 mètres de part et d'autre de ses montants. Sa longueur est prise par rapport au nu de la baie, de la fenêtre ou de l'ouverture en tenant lieu. (cf. croquis ci-dessous)



Seront considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones : les baies, fenêtres ou ouvertures situées sur les façades ou pignon des constructions.

Ne seront pas considérées comme générant des vues directes au sens des articles 7 et 8 des différentes zones :

- les ouvertures dont l'allège inférieure se situe à plus de 1,90 mètre du plancher au-dessus duquel elles sont situées, pour les châssis de toit situés sur des toitures ayant une pente inférieure à 45°, cette hauteur est ramenée à 1,60 mètre ;
- les ouvertures situées à rez-de-chaussée dans la mesure où elles font face à un dispositif écran (mur, pignon, etc.) implanté en limite séparative ;
- les portes pleines, les portes ou châssis fixes équipés de panneaux opaques ou translucides.

Redents

Saillie en gradins d'une construction

Travaux d'isolation par l'extérieur

Il s'agit de travaux visant à protéger une construction des variations climatiques à travers la suppression des ponts thermiques et l'isolation continue du bâtiment.

Il existe différentes techniques d'isolation par l'extérieur : pose d'un isolant recouvert d'un enduit mince, d'un isolant et d'un bardage, d'une vêtture (association d'un isolant et d'un parement), etc.

Tableau des emplacements réservés

N°	Désignation	Superficie
1	Création d'un espace vert au bénéfice de la commune (art. L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme)	897 m ²
2	Création d'un espace vert au bénéfice de la commune (art. L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme)	1 770 m ²
3	Programme de logements sociaux au titre de l'article L.123-2-b du Code de l'Urbanisme	260 m ²
4	Programme de résidence universitaire de logements sociaux et un local commercial en rez-de-chaussée avenue de Fontainebleau au titre de l'article L.123-2-b du Code de l'Urbanisme	895 m ²
5	Création d'un espace vert et récréatif au bénéfice de la commune (art. L.123-1-5-V du Code de l'Urbanisme)	1 252 m ²

Liste des bâtiments et ensembles urbains à protéger (au titre de l'article L. 123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme)

L'article L.123-1-5 III-2° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, 53 bâtiments (présentés dans les 48 fiches suivantes) et 6 ensembles urbains présentant un intérêt patrimonial d'un point de vue architectural et/ou urbain sont identifiés sur le document graphique ; au-delà des dispositions générales applicables aux zones concernées, ils sont soumis à des prescriptions particulières dans un but de protection et de mise en valeur.

Les bâtiments à protéger

Ces bâtiments sont identifiés sur le document graphique par des étoiles violettes.

Photographies	Renseignements
	Type : groupe scolaire dit école Jean-Zay Localisation : rue de la Convention Epoque/année de construction : 1877 Description/caractéristiques principales : plus ancien établissement scolaire du Kremlin-Bicêtre, servit de mairie provisoire de 1897 à 1903. L'élément remarquable à protéger est la façade rue de la Convention.
	Type : immeuble Localisation : 9 bis rue Carnot Epoque/année de construction : entre 1925 et 1950 Description/caractéristiques principales : immeuble construit par la société Géo pour ses employés. Construction en briques.

Photographies	Renseignements
	Type : Fort de Bicêtre Localisation : avenue Charles Gide Epoque/année de construction : 1845 Description/caractéristiques principales : le Fort de Bicêtre fait partie de la ceinture de forts édifiée pour protéger Paris entre 1840 et 1845. D'une emprise de 10,8 ha, le Fort de Bicêtre est un élément constitutif du patrimoine historique de la commune. Le Fort abrite actuellement le centre national des transmissions de l'Armée de terre. L'ensemble du Fort est à protéger.
	Type : Mairie Localisation : place Jean-Jaurès Epoque/année de construction : 1903 Description/caractéristiques principales : Mairie construite en 1903 pour la commune qui affirme ainsi sa récente autonomie avec Gentilly. L'ensemble du bâtiment est à protéger.
	Type : immeuble Localisation : 11 avenue de Fontainebleau Epoque/année de construction : entre 1875 et 1900 Description/caractéristiques principales : immeuble avec une façade en pierre de taille de grand appareil. Présence de bow-windows métalliques sur les 2 travées latérales.
	Type : immeuble Localisation : 51 avenue de Fontainebleau Epoque/année de construction : 1913 Description/caractéristiques principales : immeuble R+5 situé à l'angle de la rue Delécluze. Construit en brique, façade sculptée en pierre de taille.

Photographies	Renseignements
	Type : immeuble Localisation : 121 avenue de Fontainebleau Epoque/année de construction : 2^{nde} moitié du XIXe siècle Description/caractéristiques principales : immeuble R+7. Participe à l'identité de l'avenue de Fontainebleau. L'élément remarquable à protéger est la façade avenue de Fontainebleau.
	Type : immeuble Localisation : 123 avenue de Fontainebleau Epoque/année de construction : 1^{ère} moitié du XXe siècle Description/caractéristiques principales : immeuble R+7. Participe à l'identité de l'avenue de Fontainebleau. L'élément remarquable à protéger est la façade avenue de Fontainebleau.
	Type : immeuble Localisation : 3 bis rue Pasteur Epoque/année de construction : 1914 Description/caractéristiques principales : immeuble R+5 à la façade en brique aux linteaux décorés de pierre de taille sculptée, pignons en moellon.
	Type : maison Localisation : 14 rue Pasteur Epoque/année de construction : entre 1900 et 1925 Description/caractéristiques principales : maison de ville R+1 en meulière. Les joints de la façade entre les pierres meulière sont soulignés par des tessons de céramique blanche, encadrement des baies en pierre de taille calcaire.

Photographies	Renseignements
	Type : immeuble Localisation : 9 rue Roger Salengro Epoque/année de construction : 1895 Description/caractéristiques principales : immeuble en brique R+3.
	Type : immeuble Localisation : 10 rue Roger Salengro Epoque/année de construction : 1932 Description/caractéristiques principales : façade en brique avec bas-reliefs au dessus des linteaux de la travée centrale sculptés de motifs floraux.
	Type : immeuble Localisation : 12 rue Roger Salengro Epoque/année de construction : 1904 Description/caractéristiques principales : R+5. Façade en brique, aux encadrements de baies en pierre de taille et pignons en moellon de calcaire.
	Type : maison Localisation : 22 bis rue Roger Salengro Epoque/année de construction : 1907 Description/caractéristiques principales : maison de ville R+1 construite en brique avec linteau en plâtre sculpté en façade et brique peinte.

Photographies	Renseignements
	Type : immeuble dit HBM Localisation : 8 bis rue du Quatorze Juillet Epoque/année de construction : entre 1925 et 1950 Description/caractéristiques principales : R+6. Plus ancien immeuble construit par l'office H.B.M. du Kremlin-Bicêtre. Façade en brique, pignons en moellon.
	Type : immeuble Localisation : 15 rue du Quatorze Juillet Epoque/année de construction : entre 1875 et 1900 Description/caractéristiques principales : R+2. Façade en brique, aux encadrements de baies en pierre de taille et pignons en moellon de calcaire.
	Type : immeuble Localisation : 18 rue du 14 Juillet Epoque/année de construction : 1ère moitié du XXe siècle Description/caractéristiques principales : immeuble R+5. Participe à l'identité de ce quartier de la commune.
	Type : immeuble Localisation : 2 rue Pierre Brossolette Epoque/année de construction : années 1920-1930 Description/caractéristiques principales : immeuble R+6. Participe à l'identité de ce quartier de la commune.

Photographies	Renseignements
	Type : groupe scolaire Localisation : 3, 5 rue Pierre Brossolette Epoque/année de construction : entre 1900 et 1925 Description/caractéristiques principales : construction en brique R+1 typique de l'entre-deux guerres.
	Type : immeuble Localisation : 40 rue du Général Leclerc Epoque/année de construction : entre 1855 et 1875, rehaussé de 3 étages et complété par 2 petits immeubles sur cour entre 1875 et 1900 Description/caractéristiques principales : immeuble R+4 en moellon calcaire enduit comportant une frise en céramique au niveau du 3^e étage de la façade sur rue.
	Type : maison d'artisan Localisation : 46 rue du Général Leclerc Epoque/année de construction : entre 1900 et 1925 Description/caractéristiques principales : maison brique à un étage carré, avec une porte cochère donnant à l'arrière sur une cour et ses ateliers.
	Type : immeuble Localisation : 8 avenue de Fontainebleau et 2 rue du Général Leclerc Epoque/année de construction : XIX^e siècle Description/caractéristiques principales : immeuble situé en extrémité nord de l'Avenue de Fontainebleau. Son implantation amorce le début de la rue du 14 Juillet.

Photographies	Renseignements
	Type : immeuble Localisation : 41 avenue de Fontainebleau Description/caractéristiques principales : immeuble en brique. Participe à l'identité de l'avenue de Fontainebleau Travail décoratif de la façade, brique vernissée et linteaux peints. L'élément remarquable à protéger est la façade avenue de Fontainebleau.
	Type : immeuble Localisation : 46 avenue de Fontainebleau Epoque/année de construction : XIXe siècle Description/caractéristiques principales : participe à l'identité de l'avenue de Fontainebleau.
	Type : immeuble Localisation : 49 avenue de Fontainebleau Description/caractéristiques principales : immeuble d'angle R+6. Participe à l'identité de l'avenue de Fontainebleau.
	Type : centre commercial Okabé Localisation : 63 avenue de Fontainebleau Description/caractéristiques principales : ensemble représentatif des grands projets réalisés sur la commune durant ces dix dernières années. Nouveau pôle commercial de grande attractivité pour la commune et les communes riveraines.

Photographies	Renseignements
	Type : maison Localisation : 8 rue Danton Epoque/année de construction : Description/caractéristiques principales : maison en alignement de parcelle sur rue. Façade en brique avec linteaux décoratifs peints. La façade sud côté cour est également visible depuis la rue.
	Type : immeuble Localisation : 51 rue Danton Epoque/année de construction : 1ère moitié du XXème siècle Description/caractéristiques principales : participe à l'identité du centre-ville.
	Type : immeuble Localisation : 1 rue de Verdun - Lazare Ponticelli Epoque/année de construction : 1ère moitié du XXe siècle Description/caractéristiques principales : participe à l'identité du centre-ville.
	Type : immeuble Localisation : 3, 5 Avenue Eugène Thomas Epoque/année de construction : 1ère moitié du XXe siècle Description/caractéristiques principales : immeubles situés à l'angle de l'Avenue de Fontainebleau et de la rue Eugène Thomas.

Photographies	Renseignements
	Type : maison Localisation : 25 rue Marcellin Berthelot Description/caractéristiques principales : maison en meulière caractéristique de la périphérie parisienne. Constitutive de l'histoire de la commune.
	Type : maison Localisation : 22 rue Gambetta Epoque/année de construction : 1ère moitié du XXe siècle Description/caractéristiques principales : maison de ville en limite de parcelle. Construite en appareillage de pierre, façade sur rue en brique. Participe à l'identité de la rue Gambetta.
	Type : maison Localisation : 9 rue Pasteur Description/caractéristiques principales : Maison isolée située entre les immeubles de logements de la rue Pasteur. Façade en meulière et en brique avec incrustation de céramiques au dessus des linteaux.
	Type : maison Localisation : 5 avenue Charles Gide Epoque/année de construction : 1ère moitié du XXe siècle Description/caractéristiques principales : maison en brique. Ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.

Photographies	Renseignements
	Type : maison Localisation : 30, 32 avenue Charles Gide Epoque/année de construction : 1ère moitié du XXe siècle Description/caractéristiques principales : maison en brique. Ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.
	Type : maison Localisation : 48, 50 avenue Charles Gide Epoque/année de construction : 1ère moitié du XXe siècle Description/caractéristiques principales : ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.
	Type : maison Localisation : 79 avenue Charles Gide Description/caractéristiques principales : maison en meulière caractéristique de la périphérie parisienne. Constitutive de l'histoire de la commune. Ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.
	Type : maison Localisation : 81 avenue Charles Gide Epoque/année de construction : 1ère moitié du XXe siècle Description/caractéristiques principales : maison en brique. Ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.

Photographies	Renseignements
	Type : maison Localisation : 83 avenue Charles Gide Description/caractéristiques principales : ponctue l'avenue Charles Gide et participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.
	Type : maison Localisation : 1 rue du Professeur Einstein Description/caractéristiques principales : maison en meulière caractéristique de la périphérie parisienne. Constitutive de l'histoire de la commune.
	Type : maison Localisation : 5, 7 et 9 rue du Professeur Einstein Description/caractéristiques principales : ensemble de 3 maisons accolées implantées en retraits de parcelles. Façades en brique et enduit. La similarité et la juxtaposition de ces 3 volumétries créent un ensemble unitaire et identitaire de la rue du Professeur Einstein.
	Type : maison Localisation : 13 rue du Professeur Einstein Description/caractéristiques principales : Maison en meulière implantée en retrait de parcelle. La marquise et les appuis de fenêtres présentent un travail de ferronnerie notable. Participe à l'identité de ce quartier du Kremlin-Bicêtre.

Photographies	Renseignements
	Type : maison Localisation : 2 rue Léo Lagrange Epoque/année de construction : 1ère moitié du XXe siècle Description/caractéristiques principales : maison atypique située à l'angle de la rue Gabriel Péri et de la rue Léo Lagrange. Participe à la diversité architecturale de ce quartier.
	Type : maison Localisation : 9 rue Léo Lagrange Description/caractéristiques principales : maison en retrait de parcelle. Façade en brique et marquise notable au dessus de la porte d'entrée. Participe qualitativement à l'identité pavillonnaire de la rue Léo Lagrange.
	Type : maison Localisation : 13 rue Léo Lagrange Description/caractéristiques principales : maison en retrait de parcelle. Façade présentant 2 frises en briques et une en céramique. Participe qualitativement à l'identité pavillonnaire de la rue Léo Lagrange.
	Type : église du Saint-Curé-d'Ars Localisation : 17 rue de Professeur Bergonié Epoque/année de construction : 1987 Description/caractéristiques principales : construction atypique participant à la diversité architecturale du quartier du plateau.

Photographies	Renseignements
	Type : médiathèque du Kremlin-Bicêtre - L'Echo Localisation : 53 avenue de Fontainebleau Description/caractéristiques principales : bâtiment représentatif des grands projets réalisés sur la commune durant ces dix dernières années.
	Type : maison Localisation : 18 rue Marcellin Berthelot Description/caractéristiques principales : maison en rez-de-chaussée implantée en retrait de parcelle. Façade en meulière. Participe qualitativement à l'identité pavillonnaire de la rue Marcellin Berthelot.

Les ensembles urbains à protéger

Ces ensembles urbains sont identifiés sur le document graphique par des hachures violettes.

Photographies	Renseignements
	Localisation : 33 rue Danton Epoque/année de construction : entre 1925 et 1950 Description/caractéristiques principales : lotissement constitué de 2 séries de maisons se faisant face de part et d'autre d'une voie privée, construit pour les marchands qui avaient étal dans l'avenue de Fontainebleau voisine. Typologie urbaine témoignant de l'activité commerciale de ce quartier durant la première moitié du XXe siècle.
	Localisation : 10 à 20 et 15 à 23 rue Delécluze Epoque/année de construction : entre 1925 et 1950 Description/caractéristiques principales : lotissement constitué de 5 maisons disposées de part et d'autre de la rue Delécluze, construites sur l'emplacement d'anciennes carrières en pierre de taille. Ce lotissement confère une unité architecturale à cette section de la rue Delécluze. La diversité de traitement entre les façades est due aux différentes formes de joints entre les meulières et la présence de briques vernissées.
	Localisation : rue du square Jules Guesde Description/caractéristiques principales : ensemble de maisons accolées faisant face au square Jules Guesde. Ce linéaire crée une typologie et une unité architecturale spécifique dans ce quartier de la commune. La hauteur des maisons associée au dégagement du square crée un ensemble équilibré de même échelle.

Photographies	Renseignements
	Localisation : passage Gambetta Description/caractéristiques principales : ensemble de maisons de ville R+1 accolées. Le gabarit de cette voie associée au bâti révèle un tissu urbain ancien correspondant à l'essor du département de la Seine à partir des années 1860. Cette typologie urbaine participe à la diversité des constructions et des différentes natures de voies du centre-ville de la commune.
	Localisation : passage Carnot Description/caractéristiques principales : passage atypique du quartier de Lech Walesa. Venelle piétonne bordée de maisons alternativement en retrait et en limite de parcelles.
	Localisation : rue Yitzhak Rabin / passage des Plantes Description/caractéristiques principales : ensemble de maisons accolées face au square François Mitterrand. La diversité des façades alignées en léger retrait de parcelle crée un ensemble identitaire dans ce quartier composé en grande majorité d'immeubles.

Liste des espèces végétales invasives (source : Inventaire National du Patrimoine Naturel)

Nom de référence	Synonymes / Chrésonymes	Nom vernaculaire
Acacia dealbata Link, 1822	Acacia dealbata Link, 1822	Mimosa argenté, Mimosa des fleuristes, Mimosa de Bormes
Acacia farnesiana (L.) Willd., 1806	Acacia farnesiana (L.) Willd., 1806	Mimosa de Farnèse, Cassie, Cassier, Mimosa de Farnesie
Acacia mearnsii De Wild., 1925	Acacia mearnsii De Wild., 1925	Mimosa argenté, Mimosa vert
Acacia melanoxylon R.Br., 1813	Acacia melanoxylon R.Br., 1813	Acacia à bois dur, Acacia à bois noir
Acacia saligna (Labill.) H.L.Wendl., 1820	Acacia saligna (Labill.) H.L.Wendl., 1820	Mimosa à feuilles de Saule
Acer negundo L., 1753	Acer negundo L., 1753	Érable negundo, Érable frêne, Érable Négondo
Acer negundo subsp. negundo	Acer negundo subsp. negundo	
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	Faux-vernis du Japon, Vernis du Japon, Ailanthé
Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb., 1879	Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb., 1879	Alligatorweed
Ambrosia artemisiifolia L., 1753	Ambrosia artemisiifolia L., 1753	Ambroisie élevée, Ambroisie à feuilles d'Armoise, Ambroisie annuelle
Amorpha fruticosa L., 1753	Amorpha fruticosa L., 1753	Indigo du Bush, Amorphe buissonnante
Aristolochia altissima Desf., 1799	Aristolochia altissima Desf., 1799	
Aristolochia sempervirens L., 1753	Aristolochia sempervirens L., 1753	Aristolochie toujours verte, Aristolochie élevée
Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877	Armoise des Frères Verlot, Armoise de Chine
Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla filiculoides Lam., 1783	Azolla fausse-fougère
Baccharis halimifolia L., 1753	Baccharis halimifolia L., 1753	Séneçon en arbre, Baccharis à feuilles d'Halimione
Berteroa incana (L.) DC., 1821	Berteroa incana (L.) DC., 1821	Alysson blanc, Alysse blanche
Bidens connata Muhlenb. ex Willd., 1803	Bidens connata Muhlenb. ex Willd., 1803	Bident à feuilles connées, Bident soudé
Bidens frondosa L., 1753	Bidens frondosa L., 1753	Bident feuillé, Bident à fruits noirs, Bident feuillu
Bromus catharticus Vahl, 1791	Bromus catharticus Vahl, 1791	Brome faux Uniola, Brome purgatif

Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja davidii Franch., 1887	Buddleja du père David, Arbre à papillon, Arbre aux papillons
Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.	Campylopus introflexus (Hedw.) Brid.	
Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus, 1927	Carpobrotus acinaciformis (L.) L.Bolus, 1927	Ficoïde à feuilles en sabre, Griffe de sorcière
Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926	Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926	Ficoïde doux, Griffe de sorcière, Figuier des Hottentots
Cenchrus incertus M.A.Curtis, 1835	Cenchrus incertus M.A.Curtis, 1835	Cenchrus
Chenopodium ambrosioides L., 1753	Chenopodium ambrosioides L., 1753	Chénopode fausse Ambroisie
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900	Herbe de la Pampa, Roseau à plumes
Cotula coronopifolia L., 1753	Cotula coronopifolia L., 1753	Cotule Pied-de-corbeau
Cyperus eragrostis Lam., 1791	Cyperus eragrostis Lam., 1791	Souchet vigoureux, Souchet robuste
Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet, 1826	Cytisus multiflorus (L'Hér.) Sweet, 1826	Cytise blanc, Cytise à fleurs nombreuses
Cytisus striatus (Hill) Rothm., 1944	Cytisus striatus (Hill) Rothm., 1944	Genêt strié, Cytise strié
Egeria densa Planch., 1849	Egeria densa Planch., 1849	Égéria, Élodée dense
Elodea callitrichoides (Rich.) Casp., 1857	Elodea callitrichoides (Rich.) Casp., 1857	Élodée à feuilles allongées
Elodea canadensis Michx., 1803	Elodea canadensis Michx., 1803	Élodée du Canada
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Élodée à feuilles étroites
Epilobium ciliatum Raf., 1808	Epilobium ciliatum Raf., 1808	Épilobe cilié
Erigeron bonariensis L., 1753	Erigeron bonariensis L., 1753	Érigéron crépu
Erigeron canadensis L., 1753	Erigeron canadensis L., 1753	Conyze du Canada
Gunnera tinctoria (Molina) Mirb., 1805	Gunnera tinctoria (Molina) Mirb., 1805	Gunnéra du Chili
Helianthus tuberosus L., 1753	Helianthus tuberosus L., 1753	Topinambour, Patate de Virginie
Helianthus x laetiflorus Pers., 1807	Helianthus x laetiflorus Pers., 1807	Hélianthe vivace
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase, Berce de Mantegazzi
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya, Balsamine géante, Balsamine rouge
Impatiens parviflora DC., 1824	Impatiens parviflora DC., 1824	Balsamine à petites fleurs
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Lagarosiphon majeur
Lemna minuta Kunth, 1816	Lemna minuta Kunth, 1816	Lentille d'eau minuscule
Lemna turionifera Landolt, 1975	Lemna turionifera Landolt, 1975	Lenticule à turion
Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935	Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935	Lindernie fausse-gratiolle, Fausse Gratiolle

Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	Ludwigie à grandes fleurs, Jussie
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	Jussie
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle du Brésil
Oenothera biennis L., 1753	Oenothera biennis L., 1753	Onagre bisannuelle
Oxalis pes-caprae L., 1753	Oxalis pes-caprae L., 1753	Oxalis pied-de-chèvre
Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspalum dilatatum Poir., 1804	Paspale dilaté
Paspalum distichum L., 1759	Paspalum distichum L., 1759	Paspale à deux épis
Pittosporum tobira (Thunb.) W.T.Aiton, 1811	Pittosporum tobira (Thunb.) W.T.Aiton, 1811	Arbre des Hottentots
Reynoutria japonica Houtt., 1777	Reynoutria japonica Houtt., 1777	Renouée du Japon
Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922	Reynoutria sachalinensis (F.Schmidt) Nakai, 1922	Renouée de Sakhaline
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova, 1983	Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtkova, 1983	Renouée de Bohême
Rhododendron ponticum L., 1762	Rhododendron ponticum L., 1762	Rhododendron des parcs, Rhododendron pontique, Rhododendron de la mer Noire
Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinia pseudoacacia L., 1753	Robinier faux-acacia, Carouge
Rumex cristatus DC., 1813	Rumex cristatus DC., 1813	Patience à crêtes, Rumex à crêtes
Rumex cuneifolius Campd., 1819	Rumex cuneifolius Campd., 1819	Oseille à feuilles en coin, Rumex
Senecio inaequidens DC., 1838	Senecio inaequidens DC., 1838	Séneçon sud-africain
Solidago canadensis L., 1753	Solidago canadensis L., 1753	Tête d'or
Solidago gigantea Aiton, 1789	Solidago gigantea Aiton, 1789	Tête d'or
Spartina alterniflora Loisel., 1807	Spartina alterniflora Loisel., 1807	Spartine à feuilles alternes
Spartina anglica C.E.Hubb., 1978	Spartina anglica C.E.Hubb., 1978	
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810	Sporobole fertile, Sporobole tenace
Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995	Aster lancéolé
Symphytum asperum Lepech., 1805	Symphytum asperum Lepech., 1805	Consoude hérissée
Ulex breoganii (Castrov. & Valdés Berm.) Castrov. & Valdés Berm., 1991	Ulex breoganii (Castrov. & Valdés Berm.) Castrov. & Valdés Berm., 1991	Ajonc de Bréogan
Xanthium strumarium L., 1753	Xanthium strumarium L., 1753	Lampourde glouteron

Axes concernés par l’Orientation d’Aménagement et de Programmation n°5 portant sur le projet de Ruban Vert

Sont concernées par les dispositions de l’OAP n°5 portant sur le projet de Ruban vert, toutes les parcelles adressées sur les voies ou sections de voies indiquées ci-dessous :

- Avenue Lacroix dans sa totalité
- Rue Curie : côté impair du n°23 au n°35 inclus (parcelle 000 B 178) et côté pair n° 32 (parcelle 000 B 17)
- Abords du square Jules Guesde : rue du square Jules Guesde dans sa totalité, 5 rue Edouard Vaillant/6 rue Gambetta (parcelle cadastrée C 237)
- Place Jean Jaurès
- Rue Rossel dans sa totalité
- Rue du Général Leclerc : côté impair du n°69 (parcelle 000 D 65) au n°81 inclus (parcelle 000 G 108) et côté pair n°76 et 78
- Avenue Eugène Thomas dans sa totalité
- Rue de Verdun - Lazare Ponticelli dans sa totalité
- Rue Séverine dans sa totalité
- Avenue Charles Gide dans sa totalité
- Rue de la Liberté dans sa totalité
- Rue de l’Egalité dans sa totalité
- Rue de la Fraternité dans sa totalité