

**SOMMAIRE**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA..... 2**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB..... 15**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC..... 27**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD..... 42**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE..... 53**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF..... 64**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT..... 81**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N et N\*..... 89**

**LISTE DES MONUMENTS PROTEGES..... 93**

**DEFINITIONS..... 95**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**

**Cette zone correspond au centre-ville**

**Elle est divisée en 7 secteurs :**

**Secteur UAa : centre-ville, le long de l'avenue Laplace**

**Secteur UAb : petits secteurs aux abords du centre traditionnel**

**Secteur UAc : périmètre de l'ancienne ZAC Emile Zola**

**Secteur UAd : centre administratif avec l'Hôtel de Ville et le collège Dulcie September**

**Secteurs UAe et UAf : périmètre de l'ancienne ZAC de l'Eglise**

**Secteur UAvn correspondant à une partie de la ZAC de la Vache Noire comprenant les sous secteurs UAvn a, b, c, d, e**

**ARTICLE UA 1 : MODES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage d'activités agricoles, forestières ou d'entrepôt.

**ARTICLE UA 2 : MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDTONS PARTICULIERES**

**Rappel :**

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

Par délibération du Conseil municipal, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme.

- Les constructions neuves à destination d'habitation qui portent sur une surface hors œuvre nette minimum de 1000 m<sup>2</sup> ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 25 % (en terme de surface) de logements locatifs sociaux. Toutefois cette disposition ne s'applique pas dans le secteur UAvn (UAvn, a,b,c,d,e,).
- Les constructions à destination d'activités commerciales, industrielles, et artisanales à condition que la surface de vente n'excède pas 500 m<sup>2</sup>;
- Les constructions nouvelles à destination de bureaux, d'activités commerciales, artisanales, industrielles, d'hébergement hôtelier ne sont autorisées que si ces activités, compte tenu de leur nature, n'induisent pas de nuisance visuelle, sonore excessive à l'égard des constructions existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier.
- Les travaux d'extension ou d'aménagement portant sur des constructions à usage d'activités existantes, non visées au paragraphe précédent, sont autorisés, que ces activités soient ou non soumises au régime des installations classées, à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances que ces activités seraient susceptibles de générer.

Les projets d'habitation doivent respecter les règles d'isolation phonique édictées par le code de l'habitation et de la construction ainsi que les arrêtés préfectoraux pris en application.

**ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES OUVERTS A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées afin de garantir la sécurité.

Tout projet de voirie créée à l'intérieur d'une propriété doit permettre une bonne circulation des véhicules et des engins de secours.

**ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

**II. ASSAINISSEMENT**

Les règles suivantes sont applicables pour toutes les constructions nouvelles.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y 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.

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.

**A. Eaux pluviales**

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, 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.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 (plus de 5 places) 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.

Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit.

Les eaux de toiture : les eaux pluviales des toitures seront au maximum détournées par des techniques de rétention alternatives (stockage à la parcelle, infiltration, etc.).

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts notamment) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

En tout état de cause, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. L'objectif est de rechercher des solutions permettant d'atteindre, dans la mesure du possible, l'absence de rejet dans le réseau.

Il est donc impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, tenant compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon les règles de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales édicté par les réglementations de la CAVB et du Conseil Général.

## B. Eaux usées

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

Les eaux des parkings : les eaux issues des parkings souterrains ou couverts sont traitées (débouillées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 5 places pour véhicules légers ou de type poids lourds.

Les effluents de parkings couverts doivent être traités puis rejetés dans le réseau d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toitures non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

## III. RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et les points de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publicue.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau intéressé.

## ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UA 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies ou emprises publiques : voies ouvertes à la circulation automobile, voies publiques piétonnes ou cyclables.

### I. REGLE GENERALE

Les constructions ayant une façade sur rue peuvent être implantées à l'*alignement* actuel ou projeté ou en *retrait*. En cas d'implantation en *retrait*, la marge de retrait n'excèdera pas 2 mètres.

En cas de retrait, l'*alignement* devra être assuré par un élément constructif : porche, mur, clôture, portail ou par une haie vive.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors que, soit :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les façades des constructions,
- Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir,
- Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert), une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol.

## II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour les terrains desservis par plusieurs voies publiques, les règles d'implantation ne s'appliquent que sur une des voies, de manière à assurer une meilleure cohérence avec les constructions voisines.
- Lorsque plusieurs bâtiments sont implantés sur la même unité foncière, les règles d'implantation ne s'appliquent que sur l'un d'entre eux.
- Dans le secteur UAvn a, dans les cas spécifiques indiqués au document graphique.

## III. DEROGATIONS

- En cas d'amélioration, de surélévation et d'extension des constructions existantes d'autres implantations sont autorisées dès lors que les travaux ont pour effet de préserver ou d'améliorer une harmonie architecturale à l'ensemble du *bâtiment*.
- Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, d'autres implantations sont autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment.
- Pour harmoniser l'implantation avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, d'autres implantations sont autorisées.

## ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I. REGLE GENERALE

- Les constructions peuvent être implantées d'une *limite séparative* latérale à l'autre.  
Les pignons de l'ensemble des constructions sur une *limite séparative* latérale ne doivent pas excéder une profondeur de 15 m, exception faite des pignons d'une *hauteur* inférieure ou égale à 3,50 m.
- Sur la limite formant le fond de parcelle (voir schéma en annexe du présent règlement), les constructions seront obligatoirement implantées en retrait.

En cas de *retrait*, les constructions doivent être implantées à une distance égale :

- A la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, au point de la limite parcellaire la plus rapprochée du *bâtiment*, avec un minimum de 8m, si la façade concernée est percée de *baie principale*.
- A la moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 2,50 m si la façade concernée n'est pas percée de *baie principale*.

Les bâtiments *annexes* tels que garages, abris de jardins, réserves commerciales, peuvent être implantés en limite séparative sur un linéaire au plus égal à 6 mètres d'un seul tenant, à condition que leur *hauteur* ne soit pas supérieure à 4 mètres.

Au-delà d'une bande de 20 mètres à compter de l'*alignement*, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux *limites séparatives* en fonction des règles de retrait énoncées précédemment.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**En secteur UAvn a**, les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives latérales des parcelles lorsque ces dernières sont bordées par les RD 61 ou RD 62. Des passages sous porches pourront toutefois être aménagés. Les façades intérieures pourront s'implanter en retrait des limites séparatives.

**En secteur UA<sub>Av</sub> b**, dans une bande de 15 mètres comptés perpendiculairement aux voies et emprises publiques, les constructions devront s'implanter sur les limites séparatives latérales aux voies et emprises publiques. Sur les autres limites séparatives, les constructions devront s'implanter en retrait à une distance égale au 1/5ème de la hauteur du *bâtiment* avec un minimum de 3 mètres.

### III. DEROGATIONS

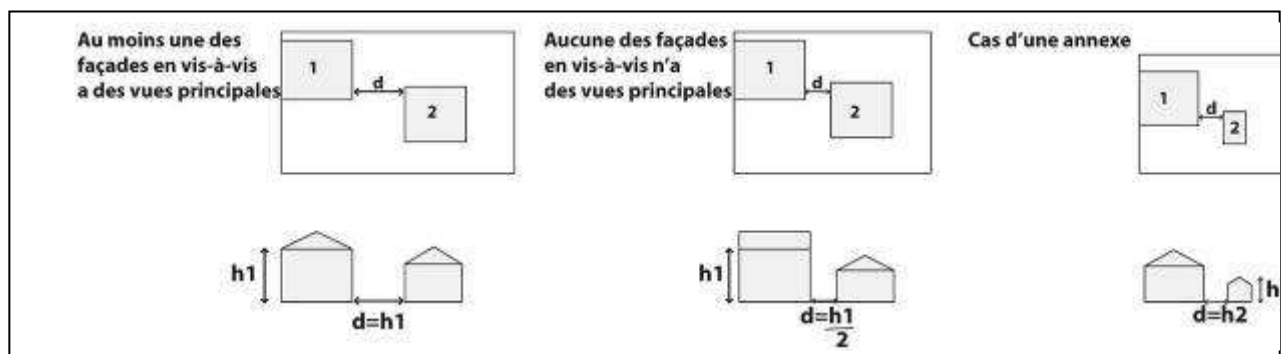
- Les dispositions visées au paragraphe I. du présent article peuvent ne pas s'appliquer aux constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation et d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale à l'ensemble du *bâtiment* ;
- Les dispositions visées au paragraphe I. du présent article peuvent ne pas s'appliquer entre propriétés liées par un contrat de cour commune. Dans ce cas, les règles de retrait applicables seront celles régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Les dispositions visées au paragraphe I. du présent article peuvent ne pas s'appliquer aux constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, dès lors que le non respect de la règle générale a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment
- Pour les terrains desservis par une voie privée et n'ayant pas de limite séparative à l'*alignement* de la voie publique, les règles de retrait visées au paragraphe I. du présent article peuvent ne pas s'appliquer pour l'implantation par rapport à la limite séparative formée par la voie privée à la condition de suivre l'implantation des constructions voisines

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

#### I. REGLE GENERALE

La construction de plusieurs *bâtiments* à usage d'habitation ou d'activité sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre les deux façades situées en vis-à-vis (distance mesurée en tout point de la façade) soit au moins égale :

- A la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, au point le plus haut du bâtiment le plus élevé, si l'une au moins des façades concernées est percée de *baie principale*.
- A la moitié de la hauteur définie ci-dessus si les façades concernées ne sont pas percées de *baie principale*.
- Pour l'implantation des bâtiments *annexes*, dès lors qu'ils ne sont pas de nature à être affectés à un usage d'habitation ou d'activités, la distance par rapport aux constructions principales doit être égale à la *hauteur* du *bâtiment* le plus bas à son point le plus haut.



## II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Pour les secteurs UAvn a, b, c, d et e**, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière :

- Qu'une distance d'au moins 5 mètres les sépare,
- Que les *baies principales* ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

**De plus en secteurs UAvn a et b** : Pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que pour chaque logement la moitié au plus des *baies principales* prenne jour sur cette façade.

## III. DEROGATIONS

- Les dispositions visées au paragraphe I. du présent article peuvent ne pas s'appliquer aux constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation et d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale d'ensemble ;
- Les dispositions visées au paragraphe I. du présent article peuvent ne pas s'appliquer aux constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, dès lors que le non respect de la règle générale a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment
- Pour les unités foncières où il existe au moins une construction existante, la distance entre la construction existante et la construction neuve pourra déroger aux règles précédentes sans que la distance entre les deux bâtiments soit inférieure à 8 mètres en présence de baie(s) principale(s) sur l'un des deux bâtiments ou 5 mètres en l'absence de baie(s) principale(s) sur l'un des deux bâtiments, et à condition que l'harmonie architecturale d'ensemble soit conservée.

### ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

**Dans les secteurs UA a et UA b** : l'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments *annexes* tels que garages et dépendances, ne peut excéder 80 % de la surface de la parcelle.

**Dans le secteur UA c** : l'emprise au sol est fixée à 50 %.

**Dans le secteur UA d** : l'emprise au sol est fixée à 30%. Cette emprise au sol est portée à 80 % pour les constructions à usage *d'équipements publics*.

**Dans les secteurs UA e et UA f** : l'emprise au sol est fixée à 45%

**Dans le secteur UAvn a, b, c, d et e** : il n'est pas fixé de règle.

### ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Dans les secteurs UA a, UA c et UA d** :

La *hauteur* des constructions est de 18 m maximum.

Toutefois pour les parcelles situées aux angles de rue spécialement repérés sur le document graphiques, la *hauteur* maximale est fixée à 21 mètres.

**Dans le secteur UA b** :

La *hauteur* est fixée à 12 mètres.

**Dans le secteur UA e** :

La *hauteur* est fixée à 21 mètres.

**Dans le secteur UA f** :

La *hauteur* est fixée à 15 mètres.

**Dans le secteur UAvn a :**

La *hauteur* est fixée à 25 mètres. Elle est calculée à partir de la cote relevée au point le plus proche du trottoir de l'avenue Laplace au milieu de la parcelle.

**Dans le secteur UAvn b :**

Les *hauteurs* sont prescrites à partir de la cote relevée au point le plus proche du trottoir ou de l'espace public le plus proche.

La *hauteur* des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- 15 mètres dans une bande de 15 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise publique de la RD 62,
- 10 mètres dans les autres cas.

**Dans les secteurs UAvn c, d et e :**

Les *hauteurs* sont prescrites à partir de la cote relevée au point le plus proche du trottoir de la voie publique circulée.

La *hauteur* des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- Pour le secteur UAvn c, une *hauteur* maximale de 7 mètres à l'égout et de 10 mètres au faîtage
- Pour le secteur UAvn d : non réglementé
- Pour le secteur UAvn e, respect d'un épannelage (e2 sur le document graphique) entre une *hauteur* maximum de 35 mètres à l'*alignement* de l'avenue Laplace jusqu'à 21 mètres de *hauteur* maximum à la limite d'implantation autorisée coté parc des Bouleaux.

**Dérogations :**

Lorsque qu'il existe sur l'une des parcelles voisines une construction d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée, la hauteur autorisée sera égale à la hauteur moyenne entre la hauteur fixée au présent article et la hauteur du *bâtiment* le plus élevé existant sur la parcelle voisine.

**ARTICLE UA 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

**I. INTRODUCTION**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**II. REGLE GENERALE****A. Composition générale et volumétrie des constructions**

## 1) Les toitures

**Forme de la toiture :**

- Toitures à pentes

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

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

- Autres formes de toiture

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

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

Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

**Eléments de toiture :**

Pour toutes les toitures, les *édicules* et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

**Les édicules et gaines techniques :**

Les *édicules* techniques en toiture doivent respecter les *hauteurs* fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, 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 descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être conçues en cohérence avec la composition 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 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 ne pas être visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

**Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

**Les dispositifs type panneaux solaires :**

Ils doivent être intégrés au mieux dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

**2) 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 matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

**Les façades commerciales :**

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

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

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du *bâtiment* et de la rue ;

- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson. Les rideaux sont de préférence ajourés.

Se référer à la charte communale sur les enseignes

## B. Les éléments décoratifs

### 1) Les éléments de modénatures

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

### 2) Les volets roulants

La pose de volets roulants doit de préférence se faire à l'intérieur, au dessus du linteau. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson.

## C. Les éléments techniques

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.

## D. Les clôtures et les portails

En application de la délibération du Conseil municipal, l'édification des clôtures dans le périmètre des Monuments historiques est soumise à déclaration préalable.

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

Elles ne peuvent dépasser 2m.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le terrain privé et l'espace public, la hauteur est calculée en fonction du niveau le plus haut.

Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2.5m.

Cette hauteur maximale est modulable en cas de terrain en pente : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section, sans que la hauteur ne dépasse jamais 3.5m en tout point de la clôture.

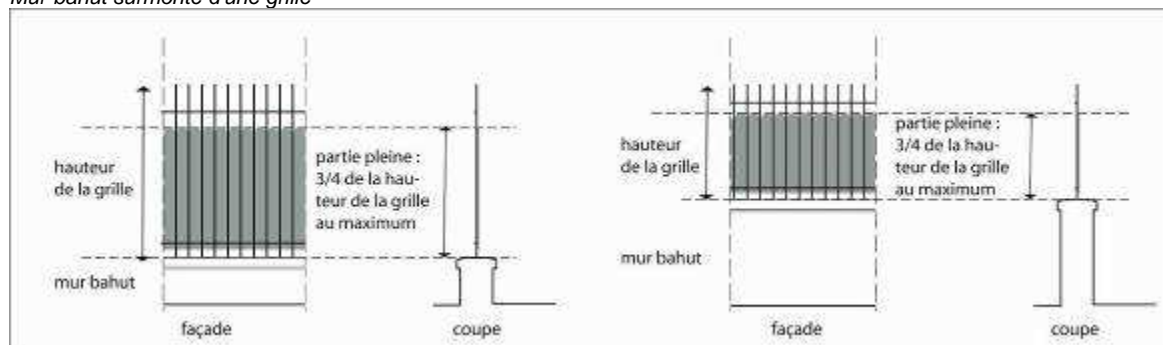
Sont interdits :

- Les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC
- Les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages...

Les types préconisés sont :

- Le mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un ouvrage ferronné. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de la hauteur totale de la grille
- Le mur-bahut surmonté d'une barrière en bois

*Mur-bahut surmonté d'une grille*



Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des *équipements publics* ou d'intérêt collectif.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles seront réalisées :

- Soit en se référant à un type architectural traditionnel en évitant la référence à des architectures issues de traditions éloignées du contexte arcueillais, en particulier aux styles ruraux ou issus d'une culture provinciale spécifique. En particulier, les matériaux employés seront harmonisés à ceux traditionnellement employés à Arcueil : brique, terre cuite ou ciment, meulière, ciment peint ou brut, maçonnerie enduite...
- Soit selon un projet architectural contemporain

L'emploi d'autres types de matériaux est autorisé : bardages bois ou métalliques, matériaux plaqués ou agrafés, à condition qu'ils présentent un aspect durable et que la mise en œuvre soit soignée dans les finitions.

Les choix techniques et plastiques innovants, ainsi que l'impact du projet dans le paysage environnant devront être maîtrisés. Le type d'implantation, la volumétrie et le style des architectures avoisinantes devront être pris en compte.

### IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

#### A. Les rénovations

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer au mieux 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
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées de préférence dans l'axe vertical des baies de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des baies de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.

#### B. L'extension des bâtiments existants

L'extension d'un *bâtiment* peut s'inspirer de l'existant ou proposer un traitement architectural contemporain en contraste, mais, dans les deux cas, elle doit respecter l'architecture d'origine.

Si toutefois l'architecture d'origine est de qualité médiocre ou mauvaise, l'extension s'accompagnera d'une transformation complète du bâti.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions relatives à la rénovation des *bâtiments* doivent être respectées.

### V. PROTECTION DES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION SPECIFIQUE

Tous les travaux exécutés sur un *bâtiment* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (se reporter au plan de zonage) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain. Les projets situés à proximité immédiate des *bâtiments* ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

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

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

### **I. NOMBRE MINIMUM DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER**

#### **A. Règle générale**

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les constructions à destination de commerces, artisanat, industrie, bureaux :  
1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par commerce ou local.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres.

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements : 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local par logement
- Les autres constructions : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette

#### **B. Dispositions particulières**

Pour toutes les constructions neuves situées dans un rayon de 400 m autour d'une gare RER et dans une bande de 400 m de part et d'autre de la RD 920 (avenue Aristide Briand), le nombre de places issu de l'application de la règle précédente est diminué de 30 %.

Pour les constructions et installations nécessaires aux *équipements publics* le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de stationnement, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé dans sur le territoire de la commune, les places de stationnement qui lui font défaut, tel que le prévoit l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

#### **C. Dérogations**

Il n'est pas fixé d'obligation de réaliser de places de stationnement :

- Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles un bâtiment est repéré au document graphique comme devant être protégé
- Pour les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation d'une construction à usage d'habitation existante, si ces travaux ne se traduisent pas par la création de nouveaux logements.

### **II. DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES**

La conception des aires de stationnement doit permettre l'accessibilité effective de chaque place de stationnement.

Longueur : 5 m  
Largeur : 2,30 m

Les places de stationnement pour les deux roues doivent avoir une surface de 2 m<sup>2</sup> minimum.

## **ARTICLE UA 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **I. REGLE GENERALE**

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur la parcelle.

Au moins 10 % de la surface du terrain sera de *l'espace de pleine terre*.

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

### **II. ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L 123-1 7° :

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

## **ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

### **I. DISPOSITIONS GENERALES**

En cas de *division* de parcelle supportant déjà une construction, dans les secteurs où un COS est instauré, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle initiale.

En application de la délibération du Conseil Municipal, le COS est majoré de 10% pour les constructions qui respectent les critères de performances énergétiques fixés par arrêté ministériel du 8 mai 2007.

### **II. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Pour les constructions affectées à un *équipement public*, il n'est pas fixé de COS. Les possibilités de construction résultent de l'application des articles 3 à 13.

**A. Dispositions particulières au secteur UA a**

Les coefficients d'occupation des sols sont différenciés selon la destination des constructions (habitation, activités).

Ils sont cumulables à hauteur d'un COS plafond :

- Le COS maximum affecté à toute catégorie de construction, exceptées celles destinées à l'activité économique (commerces, artisanat, industrie, bureaux, hébergement hôtelier), est fixé à 2,20
- Le COS maximum affecté aux activités économiques (commerces, artisanat, industrie, bureaux, hébergement hôtelier) est fixé à 0,40.
- Ces deux COS sont cumulables pour atteindre un COS plafond qui est fixé à 2,60

**B. Dispositions particulières aux secteurs UA b, UA c, UA d, UA e, UA f**

Il n'est pas fixé de COS.

**C. Dispositions particulières au secteur UA v n a**

Pour les *bâtiments* existants et conservés, des évolutions naturelles sont permises correspondant à la surface hors œuvre nette (SHON) existante considérée comme un droit acquis majorée de 40%. S'ajoutant à la SHON correspondant aux immeubles conservés (ancien collège, gymnase), la SHON créée sur le secteur est fixée à 16 600 m<sup>2</sup> maximum.

**D. En secteur UA v n b**

S'ajoutant à la surface hors œuvre nette (SHON) correspondant à l'immeuble de logement conservé, la SHON créée sur le secteur est fixée à 4 000 m<sup>2</sup>.

**E. En secteurs UA v n c, d et e**

La surface hors œuvre nette (SHON) totale du secteur UA v n c, d et e est égale à 13 800 m<sup>2</sup> hors *équipements publics* et hors *bâtiments* existants et conservés dont des évolutions naturelles sont permises dans la limite de 10%.

Répartition de la SHON :

- Sous secteur UA v n c :
 

• Logements	800 m <sup>2</sup> SHON
• Equipements publics	pas de SHON
- Sous secteur UA v n d : Pour les *bâtiments* existants et conservés, des évolutions naturelles sont permises correspondant à la surface hors œuvre nette (SHON) existante considérée comme un droit acquis majorée de 10%.
- Sous secteur UA v n e :
 

• Logements	12 000 m <sup>2</sup> SHON
• Commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier et industries	1 000 m <sup>2</sup> SHON

Une faculté de transfert de SHON d'un sous secteur à l'autre est permise :

La SHON de chacun des sous secteurs, définie ci-dessus, peut varier par transfert des droits d'un sous secteur à l'autre.

Cette faculté ne peut avoir pour effet de modifier globalement la surface maximum définie de 13 800 m<sup>2</sup>.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB****Zone correspondant aux ensembles homogènes d'habitat collectif**

Elle est divisée en trois secteurs :

- Le secteur UBa, dont la fonction principale est l'accueil d'habitations collectives**
- Le secteur UBb, correspondant aux secteurs d'habitat collectif dans laquelle une mixité des fonctions est incitée (commerces de proximité en rez-de-chaussée, par exemple)**
- Le secteur UBcv, correspondant à un secteur situé dans le périmètre de la ZAC du Chaperon Vert**
- Le secteur UBzc, correspondant à un secteur situé dans le périmètre de la ZAC du Coteau**

**ARTICLE UB 1 : MODES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les constructions à usage d'activités agricoles, forestières ou d'entrepôt.

**ARTICLE UB 2 : MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale dans le respect des différents articles du présent règlement.**

Par délibération du Conseil municipal, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme.

**I. REGLE GENERALE**

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier.

**II. DISPOSITIONS PARTICULIERES****En secteur UB a :**

Les constructions à destination d'activités commerciales, artisanales, industrielles ou de bureau à condition que la surface de vente n'excède pas 500 m<sup>2</sup>

**En secteur UB b :**

- Les constructions nouvelles à destination de bureaux, d'activités commerciales, artisanales, industrielles, d'hébergement hôtelier sont autorisées si ces activités, compte tenu de leur nature, n'induisent pas de nuisances visuelles, sonores excessives à l'égard des constructions existantes.

- Les travaux d'extension ou d'aménagement portant sur des constructions à usage d'activités existantes, non visées au paragraphe précédent, sont autorisés, que ces activités soient ou non soumises au régime des installations classées, à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances que ces activités seraient susceptibles de générer.

**Zone non aedificandi (Z.N.A.) de l'autoroute**

Pour assurer la sécurité et la maintenance des ouvrages liés aux voies rapides une zone non aedificandi peut être appliquée à partir de la limite d'emprise. Cette Z.N.A. est reportée au PLU conformément à la légende de celui-ci et représente une bande d'une dizaine de mètres de profondeur.

Des adaptations mineures à cette règle pourront être accordées pour des annexes de faible importance.

**Marge de reculement de l'autoroute**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les constructions scolaires, les locaux sanitaires et hospitaliers devront respecter une marge de reculement par rapport aux voies rapides.

La marge de reculement de l'autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande d'une cinquantaine de mètres comptée à partir du bord de la plate forme autoroutière). Elle ne s'applique pas à la zone UBzc.

Sont autorisés *les travaux d'amélioration des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Les projets d'habitation doivent respecter les règles d'isolations phoniques édictées par le code de l'habitation et de la construction ainsi que les arrêtés préfectoraux pris en application.

**ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES OUVERTS A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées afin de garantir la sécurité.

Tout projet de voirie créée à l'intérieur d'une propriété doit permettre une bonne circulation des véhicules et des engins de secours.

**ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

**II. ASSAINISSEMENT**

Les règles suivantes sont applicables pour toutes les constructions nouvelles.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules 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.

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.

## A. Eaux pluviales

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, 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.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 (plus de 5 places) 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.

Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit.

Les eaux de toiture : les eaux pluviales des toitures seront au maximum détournées par des techniques de rétention alternatives (stockage à la parcelle, infiltration, etc.).

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts notamment) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

En tout état de cause, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. L'objectif est de rechercher des solutions permettant d'atteindre, dans la mesure du possible, l'absence de rejet dans le réseau.

Il est donc impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, tenant compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon les règles de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales édicté par les réglementations de la CAVB et du Conseil Général.

## B. Eaux usées

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

Les eaux des parkings : les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 5 places pour véhicules légers ou de type poids lourds.

Les effluents de parkings couverts doivent être traités puis rejetés dans le réseau d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toitures non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

## III - RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et les points de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau intéressé.

**ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UB 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES****I. REGLE GENERALE**

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies ou emprises publiques : voies ouvertes à la circulation automobile, voies publiques piétonnes ou cyclables.

Toute construction doit être édifiée soit à l'*alignement*, soit à 4 mètres au moins de l'*alignement* actuel ou projeté.

Les constructions enterrées, notamment les garages et si possible les rampes d'accès doivent être implantées en dehors de la marge de reculement.

**II. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

- Dans le secteur UB cv, les constructions pourront être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le plan de zonage.
- Dans le secteur UB zc, les constructions pourront être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le plan de zonage. Toutefois sont autorisées, en dehors des polygones, les constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol naturel, les sorties de véhicules et les installations techniques.

**III. DEROGATIONS**

Les dispositions du paragraphe I. du présent article ne sont pas applicables :

- Pour les constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation et d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale à l'ensemble du *bâtiment*.
- Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, d'autres implantations sont autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment.
- Pour harmoniser l'implantation avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, d'autres implantations sont autorisées.

**ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****I. REGLE GENERALE****A. Dans une bande de 20 mètres à partir de l'*alignement* actuel ou projeté**

Les constructions sont autorisées dans les conditions suivantes :

- Pour un terrain d'une largeur de façade inférieure à 15 m, la construction peut être implantée sur les deux limites séparatives latérales
- Pour un terrain d'une largeur de façade comprise entre 15 m et 30 m, la construction doit être implantée en *retrait* d'une des limites séparatives latérales
- Pour un terrain d'une largeur de façade égale ou supérieure à 30 m, la construction doit être implantée en *retrait* des deux limites séparatives latérales

Sur la limite de fond de parcelle (*voir schéma en annexe du présent règlement*), les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, à une distance égale à la hauteur des constructions à l'égout du toit.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

### B. Au-delà de la bande de 20 mètres

Les constructions doivent être implantées en *retrait* par rapport aux limites séparatives.

### C. Règles de retrait

Dans tous les cas, le *retrait* doit être égal :

- A la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, au point de la limite parcellaire le plus rapproché du *bâtiment*, avec un minimum de 8m, si la façade concernée est percée de *baie principale*.
- A la moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 2,50 m si la façade concernée n'est pas percée de *baie principale*.

## II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Pour le secteur UB cv, les constructions pourront être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le plan de zonage.
- Les constructions pourront être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le plan de zonage.  
Toutefois, s'il existe une limite séparative à l'intérieur d'un polygone, les constructions devront être implantées :
  - soit sur cette limite séparative
  - soit en retrait en respectant, par rapport à cette limite, une marge de retrait au moins égale à 8 mètres de la façade située en vis-à-vis de la limite
 Toutefois, sont autorisées en dehors des polygones d'implantation, les constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol.

## III. DEROGATIONS

Les dispositions visées au paragraphe I. du présent article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux bâtiments *annexes* tels que garages, abris de jardin ;
- Aux constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation et d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale à l'ensemble du *bâtiment* ;
- Aux propriétés liées par un contrat de cour commune. Dans ce cas, les règles de retrait applicables seront celles régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Aux constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, dès lors que le non respect de la règle générale a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment ;
- Pour les terrains desservis par une voie privée et n'ayant pas de limite séparative à l'*alignement* de la voie publique, les règles de retrait visées au paragraphe I. du présent article peuvent ne pas s'appliquer pour l'implantation par rapport à la limite séparative formée avec la voie privée à la condition de suivre l'implantation des constructions voisines.

## ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### I. REGLE GENERALE

La construction de plusieurs *bâtiments* à usage d'habitation ou d'activité sur une même unité foncière est autorisée à condition que les façades des constructions soient implantées à une distance correspondant :

- A la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, du *bâtiment* le plus haut dès lors qu'une des façades concernées est constitutive de *baie principale*.

- A la moitié de la hauteur définie ci-dessous si la façade concernée n'est pas constitutive de *baie principale*.

## II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour les secteurs UB cv et UB zc, les constructions pourront être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le plan de zonage.

## III. DEROGATIONS

Les dispositions visées au paragraphe I. du présent article ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- Bâtiments annexes, dès lors qu'ils ne sont pas de nature à être affectés à un usage d'habitation ou d'activités
- Aux constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation et d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale d'ensemble
- Aux constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, dès lors que le non respect de la règle générale a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment
- Pour les unités foncières où il existe au moins une construction existante, la distance entre la construction existante et la construction neuve pourra déroger aux règles précédentes sans que la distance entre les deux bâtiments soit inférieure à 8 mètres en présence de baie(s) principale(s) sur l'un des deux bâtiments ou 5 mètres en l'absence de baie(s) principale(s) sur l'un des deux bâtiments, et à condition que l'harmonie architecturale d'ensemble soit conservée.

## ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### I. REGLE GENERALE

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments *annexes* tels que garages et dépendances, ne peut excéder 70 % de la surface de la parcelle.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Pour le secteur UB cv, l'emprise au sol est fixée à 80% à l'intérieur des polygones d'implantation.  
Pour le secteur UB zc, il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### I. REGLE GENERALE

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel est limitée à 24m à l'égout du toit ou à l'*acrotère* et à 27 m au faîtage.

Pour les constructions *annexes*, la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Pour le secteur UB cv**, la hauteur maximum pour chacun des îlots est fixée à :

- Ilots 1 et 2 : 24 mètres
- Ilots 3 : 26 mètres
- Ilots 4 : 21 mètres

**Pour le secteur UB zc**, la hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut (du sol naturel) du terrain correspondant à l'emprise de la construction jusqu'au faîtage ou à l'*acrotère*.

La hauteur maximale autorisée est mentionnée sur le document graphique en cote NGF (Nivellement Général de France).

Pour les constructions *annexes*, la hauteur totale est limitée à 3,50 m.

Pour les constructions situées dans l'îlot formé par la rue Emile Raspail et l'avenue des Aqueducs, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel est ramenée à 15 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 18 m au faîtage.

**ARTICLE UB 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

## I. INTRODUCTION

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## II. REGLE GENERALE

### A. Composition générale et volumétrie des constructions

#### 1) Les toitures

##### Forme de la toiture :

- Toitures à pentes

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

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

- Autres formes de toiture

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

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

Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

##### Eléments de toiture :

Pour toutes les toitures, les *édicules* et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

##### Les *édicules* et gaines techniques :

Les *édicules* techniques en toiture doivent respecter les *hauteurs* fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, 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 descentes d'eaux pluviales :

Les descentes d'eaux pluviales devront être conçues en cohérence avec la composition 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 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 ne pas être visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

**Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

**Les dispositifs type panneaux solaires :**

Ils doivent être intégrés au mieux dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

## 2) 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 matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

**Les façades commerciales :**

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

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

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du *bâtiment* et de la rue ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson. Les rideaux sont de préférence ajourés.

*Se référer à la charte communale sur les enseignes*

**B. Les éléments décoratifs**

## 1) Les éléments de modénatures

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

## 2) Les volets roulants

La pose de volets roulants doit de préférence se faire à l'intérieur, au dessus du linteau. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson.

### C. Les éléments techniques

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.

### D. Les clôtures et les portails

En application de la délibération du Conseil municipal, l'édification des clôtures dans le périmètre des Monuments historiques est soumise à déclaration préalable.

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

Elles ne peuvent dépasser 2m.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le terrain privé et l'espace public, la hauteur est calculée en fonction du niveau le plus haut.

Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2.5m.

Cette hauteur maximale est modulable en cas de terrain en pente : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section, sans que la hauteur ne dépasse jamais 3.5m en tout point de la clôture.

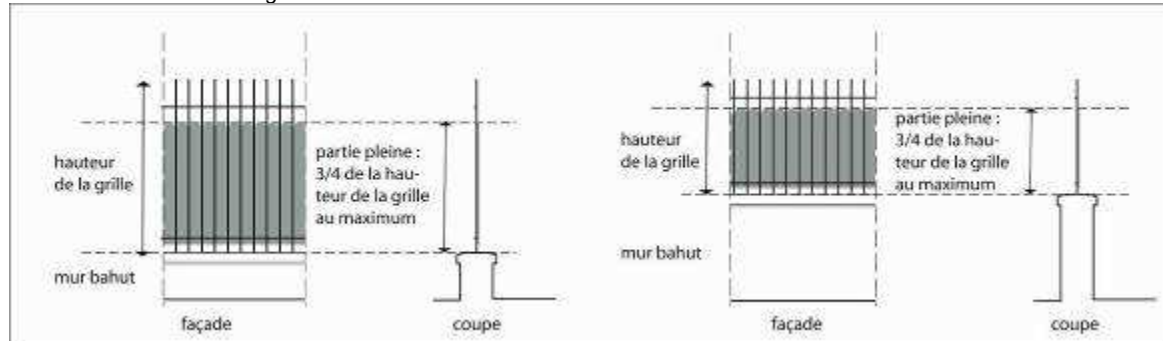
Sont interdits :

- Les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC
- Les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages...

Les types préconisés sont :

- Le mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un ouvrage ferronné. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de la hauteur totale de la grille
- Le mur-bahut surmonté d'une barrière en bois

Mur-bahut surmonté d'une grille



Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des *équipements publics* ou d'intérêt collectif.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles seront réalisées :

- Soit en se référant à un type architectural traditionnel en évitant la référence à des architectures issues de traditions éloignées du contexte arcueilais, en particulier aux styles ruraux ou issus d'une culture provinciale spécifique. En particulier, les matériaux employés seront harmonisés à ceux traditionnellement employés à Arcueil : brique, terre cuite ou ciment, meulière, ciment peint ou brut, maçonnerie enduite...
- Soit selon un projet architectural contemporain

L'emploi d'autres types de matériaux est autorisé : bardages bois ou métalliques, matériaux plaqués ou agrafés, à condition qu'ils présentent un aspect durable et que la mise en œuvre soit soignée dans les finitions.

Les choix techniques et plastiques innovants, ainsi que l'impact du projet dans le paysage environnant devront être maîtrisés. Le type d'implantation, la volumétrie et le style des architectures avoisinantes devront être pris en compte.

#### IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

##### A. Les rénovations

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer au mieux 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
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées dans l'axe vertical des baies de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des baies de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.

##### B. L'extension des bâtiments existants

L'extension d'un *bâtiment* peut s'inspirer de l'existant ou proposer un traitement architectural contemporain en contraste, mais, dans les deux cas, elle doit respecter l'architecture d'origine.

Si toutefois l'architecture d'origine est de qualité médiocre ou mauvaise, l'extension s'accompagnera d'une transformation complète du bâti.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions relatives à la rénovation des *bâtiments* doivent être respectées.

#### V. PROTECTION DES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION SPECIFIQUE

Tous les travaux exécutés sur un *bâtiment* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (se reporter au plan de zonage) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

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

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

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

## I. NOMBRE MINIMUM DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

### A. Règle générale

- Pour les constructions à destination d'habitations : 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON.
- Pour les commerces, artisanat, industrie et bureaux : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette, avec un minimum d'une place par commerce ou local.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements : 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local par logement
- Autres constructions : 1m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de SHON

### B. Dispositions particulières

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de stationnement, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé dans sur le territoire de la commune, les places de stationnement qui lui font défaut, tel que le prévoit l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux *équipements publics*, le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

**Dans le secteur UB zc**, en application de l'article L 123-1-3 du code de l'urbanisme, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place par logement.

Par ailleurs, pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier l'obligation minimale en matière de stationnement est portée à 1 place pour 100m<sup>2</sup> de SHON.

De plus, des espaces couverts et fermés pour les deux roues devront être prévus de la manière suivante :

- Constructions destinées aux habitations comportant au moins trois logements : 2 m<sup>2</sup> affecté à ce local par logement
- Constructions destinées aux bureaux et autres destinations, commerces...: 1m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.

### C. Dérogations

Pour les travaux d'amélioration, d'extension d'une construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé d'obligation de réaliser de places de stationnement si ces travaux ne se traduisent pas par la création de nouveaux logements.

## II. DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES

Longueur : 5,00 m

Largeur : 2,30 m

La conception des aires de stationnement doit permettre l'accessibilité effective de chaque place de stationnement.

Les places de stationnement pour les deux roues doivent avoir une surface de 2 m<sup>2</sup> minimum.

## **ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### I. REGLE GENERALE

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur la parcelle.

Au moins 15 % de la surface du terrain sera de *l'espace de pleine terre*.

Un arbre de haute tige doit être planté par 100 m<sup>2</sup> de terrain non bâti.

En secteur UB cv cette disposition n'est pas applicable, y sont autorisés les aménagements paysagers sur dalle.

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

## II. ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions du code de l'urbanisme.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L 123-1 7° :

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

## ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

### I. DISPOSITIONS GENERALES

En cas de *division* de parcelle supportant déjà une construction, dans les secteurs où un COS est instauré, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

En application de la délibération du Conseil Municipal, le COS est majoré de 10% pour les constructions qui respectent les critères de performances énergétiques fixés par arrêté ministériel du 8 mai 2007.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone, pour les constructions à usage *d'équipement public* il n'est pas fixé de COS, les possibilités de construction résultent de l'application des articles 3 à 13.

#### - Pour le secteur UBa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1,60.

#### - Pour le secteur UBb (à l'exception des secteurs UBb\*) :

Les coefficients d'occupation des sols sont différenciés selon l'affectation des constructions (habitation, activités). Ils sont cumulables à hauteur d'un COS plafond :

- COS maximum affecté à l'habitat : 1,60
- COS maximum affecté aux activités : 0,40
- COS plafond : 2

**- Pour le secteur UB cv :**

La SHON maximum pour chacun des îlots est fixée à :

- Ilot 1 : 21 500 m<sup>2</sup>
- Ilot 2 : 17 000 m<sup>2</sup>
- Ilot 3 : 5 000 m<sup>2</sup>
- Ilot 4 : 2 500 m<sup>2</sup>

**- Pour les secteurs UBb\* et UB zc, il n'est pas fixé de COS**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

**Zone mixte pouvant accueillir des maisons individuelles, de petits immeubles d'habitation collective ainsi que des locaux destinés à abriter des activités économiques : petites industries, commerce, artisanat, bureaux...**

**Elle comprend trois secteurs**

**Le secteur UC (y compris le secteur UC\*),**

**Le secteur UCpa, qui correspond à une partie de la ZAC des Portes d'Arcueil**

**Le secteur UCvn qui correspond à une partie de la ZAC de la Vache Noire.**

### ARTICLE UC 1 : MODES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'activités agricoles, forestières ou d'entrepôt
- L'implantation nouvelle d'installations classées soumises à autorisation au sens de la loi n° 76-663, du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement dès lors que les nuisances qu'elles risquent de générer sont incompatibles avec le quartier ou le contexte environnant
- *Les dépôts de matériaux à l'air libre et les décharges*
- Les activités liées à l'entreposage de véhicules et de caravanes à l'air libre

### ARTICLE UC 2 : MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDIMONS PARTICULIERES

**Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale dans le respect des différents articles du présent règlement.**

Par délibération du Conseil municipal, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme.

#### I. REGLE GENERALE

- Les constructions neuves à destination d'habitation qui portent sur une surface hors œuvre nette minimum de 1000 m<sup>2</sup> ne sont autorisées que si elles comportent au minimum 25 % (en terme de surface) de logements locatifs sociaux
- 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 libres
- Les installations classées soumises à déclaration pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier et qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage et avec la vie du quartier
- Les travaux d'extension ou d'aménagement portant sur des constructions à usage d'activités existantes, non visées au paragraphe précédent, sont autorisés, que ces activités soient ou non soumises au régime des installations classées, à condition qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver les nuisances que ces activités seraient susceptibles de générer

#### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### **Zone non aedificandi (Z.N.A.) de l'autoroute**

Pour assurer la sécurité et la maintenance des ouvrages liés aux voies rapides une zone non aedificandi peut être appliquée à partir de la limite d'emprise. Cette Z.N.A. est reportée au PLU conformément à la légende de celui-ci et représente une bande d'une dizaine de mètres de profondeur.

Des adaptations mineures à cette règle pourront être accordées pour des *annexes* de faible importance.

**Marge de reculement de l'autoroute**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les constructions scolaires, les locaux sanitaires et hospitaliers devront respecter une marge de reculement par rapport aux voies rapides.

La marge de reculement de l'autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande d'une cinquantaine de mètres comptée à partir du bord de la plate forme autoroutière).

Sont autorisés *les travaux d'amélioration des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Des adaptations mineures pourront être accordées de façon exceptionnelle et si des raisons d'urbanisme le justifient lorsque les conditions locales de propagation du bruit conduisent à un isolement acoustique courant.

Les projets d'habitations doivent respecter les règles d'isolations phoniques édictées par le code de l'habitation et de la construction ainsi que les arrêtés préfectoraux pris en application.

**ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES OUVERTS A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées afin de garantir la sécurité.

Tout projet de voirie créée à l'intérieur d'une propriété doit permettre une bonne circulation des véhicules et des engins de secours.

**ARTICLE UC 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

**II. ASSAINISSEMENT**

Les règles suivantes sont applicables pour toutes les constructions nouvelles.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y 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.

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.

## A. Eaux pluviales

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, 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.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 (5 places) 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.

Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit.

Les eaux de toiture : les eaux pluviales des toitures seront au maximum détournées par des techniques de rétention alternatives (stockage à la parcelle, infiltration, etc.).

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts notamment) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

En tout état de cause, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. L'objectif est de rechercher des solutions permettant d'atteindre, dans la mesure du possible, l'absence de rejet dans le réseau.

Il est donc impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, tenant compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon les règles de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales édicté par les réglementations de la CAVB et du Conseil Général.

## B. Eaux usées

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

Les eaux des parkings : les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débouillées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 5 places pour véhicules légers ou de type poids lourds.

Les effluents de parkings couverts doivent être traités puis rejetés dans le réseau d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toitures non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

## III. RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et les points de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau intéressé.

### **ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

## ARTICLE UC 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

### I. REGLE GENERALE

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies ou emprises publiques : voies ouvertes à la circulation automobile, voies publiques piétonnes ou cyclables.

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'*alignement* actuel ou projeté, soit en retrait. Toutefois, le choix de leur implantation doit être guidé par celle des constructions voisines pour obtenir une composition cohérente du bâti sur rue.

En cas de retrait, l'*alignement* devra être assuré par un élément constructif : porche, mur, clôture, portail ou par une haie vive.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### - Dans les secteurs UCpa a, b, c, d :

- Les constructions situées sur la place de la Vache Noire ainsi que sur les rues Antoine Marin et Marguerite Lagrange devront s'implanter à l'*alignement* de l'emprise publique projetée ; des retraits partiels pourront être autorisés
- Les constructions situées sur l'avenue Salvador Allende ne pourront s'implanter à moins de 1.50 mètre minimum, à compter perpendiculairement à l'*alignement* de cette rue

#### - Dans le secteur UCpa e :

- Les constructions situées sur les rues Antoine Marin et Marguerite Lagrange devront s'implanter à l'*alignement* des voies et emprises publiques projetées
- Les constructions situées sur l'avenue Salvador Allende ne pourront s'implanter à moins de 1.50 mètre minimum, à compter perpendiculairement à l'*alignement* de cette rue

## ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I. REGLE GENERALE

#### A. Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement actuel ou projeté

- Par rapport aux *limites séparatives latérales*, la construction est autorisée sur les limites ou en *retrait*. Lorsqu'une construction est implantée sur une limite séparative, la longueur de la façade de l'ensemble de la construction sur cette limite doit avoir un linéaire d'un seul tenant inférieur ou égal à 15 mètres.
- Par rapport aux *limites de fond de parcelle*, la construction n'est autorisée qu'en *retrait*. Toutefois, pour les terrains présentant une profondeur inférieure à 15 mètres, l'implantation des constructions peut être autorisée à la fois sur la limite séparative de fond de parcelle et sur une des limites séparatives latérales.
- En cas de *retrait* total ou partiel de la construction :
  - Si la façade concernée est percée de *baie principale*, la construction doit être implantée de telle sorte que la distance entre la baie et la verticale de la limite séparative soit au moins égale à la hauteur à laquelle se trouve l'*allège* de la baie par rapport au sol naturel situé à son aplomb.  
De plus, dans ce cas, tout point de la façade située en retrait doit se trouver à une distance minimale de 6 mètres par rapport à la limite séparative pour les baies situées en étages et 4 mètres pour les baies des constructions ou partie de constructions en rez-de-chaussée
  - Si la façade concernée n'est pas percée de *baie principale*, la construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de ladite façade mesurée à l'égout du toit sans que cette distance puisse être inférieure à 2,5 m.

## B. Au-delà de la bande de 25 m à compter de l'alignement actuel ou projeté

- L'implantation des constructions n'est autorisée qu'en *retrait* des limites séparatives selon les règles de *retrait* définies ci-dessus.  
Toutefois, une construction peut s'implanter en limite séparative dès lors qu'elle s'adosse au pignon d'une construction existante
- Seuls les bâtiments *annexes* tels que garages, abris de jardins, peuvent être implantés en limite séparative sur un linéaire au plus égal à 6 mètres ;

## II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

### A. Dans le secteur UC \*

L'implantation en limite séparative est autorisée, pour les constructions implantées en limite avec la zone UD ou dans la bande des 25 m, à condition que leur hauteur n'excède pas 9 mètres.  
Dans les autres cas, l'implantation en limite séparative est possible.

### B. Dans le secteur UCpa

#### 1) Dans les secteurs UCpa a, b, c, d

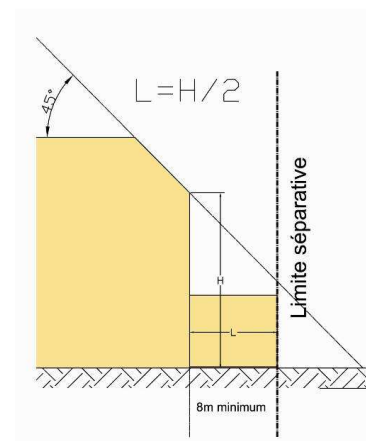
Au dessus du niveau de référence situé à 81 m NGF, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 15 mètres de la limite séparant les secteurs UF et UC

#### 2) Dans le secteur UCpa e

Les constructions peuvent s'implanter :

- Sur la limite séparative, si la façade ne comporte aucune ouverture,
- A une distance (L) mesurée par rapport au point le plus proche de la limite séparative en vis-à-vis, au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade du bâtiment mesurée à la verticale (H) du bâtiment le plus haut et sans que cette distance puisse être inférieure à 8 mètres, si la façade comporte des baies principales.

$$L > H/2 > 8 \text{ m}$$



### C. Dans le secteur UCvn

D'une manière générale, les constructions pourront s'implanter :

- Soit sur la limite, si la façade ne comporte pas de baie,
- Soit de telle manière que la distance de tout point d'une construction au point de la limite séparative soit au moins égale à :
  - La moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2.50 mètres, si la façade ne comporte pas d'ouverture,
  - La différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à
    - o 6 mètres si la façade présente des *baies principales*
    - o 4 mètres dans les autres cas

Toutefois, s'agissant de la limite avec le Parc, l'implantation en limites avec vues est autorisée.

## III. DEROGATIONS

Les dispositions de l'ensemble du présent article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation ou d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale à l'ensemble du bâtiment

- Aux propriétés liées par un contrat de cour commune. Dans ce cas, les règles de retrait applicables seront celles régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Aux constructions à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, dès lors que le non respect de la règle générale a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment
- Pour les terrains desservis par une voie privée et n'ayant pas de limite séparative à l'*alignement* de la voie publique, les règles de retrait visées au paragraphe I. du présent article peuvent ne pas s'appliquer pour l'implantation par rapport à la limite séparative formée par la voie privée à la condition de suivre l'implantation des constructions voisines.

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

### **I. REGLE GENERALE**

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière sont autorisées à condition que les façades en vis-à-vis soient implantées à une distance correspondant :

- A la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, du *bâtiment* le plus haut dès lors qu'une des façades concernées est constitutive de *baie principale*
- A la moitié de la hauteur définie ci-dessus si la façade concernée n'est pas constitutive de *baie principale*

Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments *annexes*, dès lors qu'ils ne sont pas de nature à être affectés à un usage d'habitation ou d'activités.

### **II. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur UC vn, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière :

- Qu'une distance d'au moins 2.50 m les sépare,
- Que les *baies principales* ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

### **III. DEROGATIONS**

Les dispositions de l'ensemble du présent article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation ou d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale à l'ensemble du bâtiment
- Aux constructions à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, dès lors que le non respect de la règle générale a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment
- Pour les unités foncières où il existe au moins une construction existante, la distance entre la construction existante et la construction neuve pourra déroger aux règles précédentes sans que la distance entre les deux bâtiments soit inférieure à 8 mètres en présence de baie(s) principale(s) sur l'un des deux bâtiments ou 5 mètres en l'absence de baie(s) principale(s) sur l'un des deux bâtiments, et à condition que l'harmonie architecturale d'ensemble soit conservée.

## **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **I. REGLE GENERALE**

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments *annexes*, ne peut excéder 60 %.

### **II. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS UCPA ET UCVN**

- **Dans les secteurs UC pa et UC vn**  
Il n'est pas fixé de règle.

**- Dans le secteur UC\***

L'emprise au sol des constructions, y compris les bâtiments *annexes*, ne peut excéder 80 %.

**ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**I. REGLE GENERALE**

La hauteur des constructions, mesurée en tous points du sol naturel au faîtage, ne peut excéder : 15 m. Toutefois, en secteur UC\*, elle est fixée à 21 mètres.

**II. DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR UC PA**

**A. Dans les secteurs UCpa a, b, c, d,**

1) Dispositions générales

Les hauteurs sont prescrites selon la cote de référence définie à 81,00 m NGF.

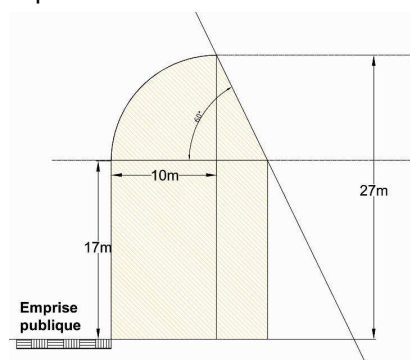
Toute construction nouvelle est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des règles suivantes :

- Dans les secteurs UCpa a et UCpa d, elle ne peut dépasser 27 mètres à partir de la cote de référence
- Dans le secteur UCpa b, une hauteur maximum de 18 mètres peut être autorisée ponctuellement pour les ouvrages destinés à l'éclairage zénithal du secteur UC
- Dans le secteur UCpa c, elle ne peut dépasser 8 mètres à partir de la cote de référence
- Elle doit s'inscrire dans les limites fixées par les gabarits enveloppe définis ci-après
- Les limites résultant de l'application des § ci-dessus, pourront cependant être dépassées de 2 mètres au maximum par certains éléments tels que les superstructures de faible volume, les souches de conduits, etc...à condition que ceux-ci soient implantés avec un recul d'au minimum 2 mètres par rapport à la verticale de façade sur rue. Les dépassements pour motifs architecturaux pourront également être autorisés.

2) Gabarits-enveloppes en bordure des voies et emprises publiques

Les gabarits-enveloppes en bordure de l'avenue Salvador Allende se composent successivement :

- D'une verticale de 17 mètres de hauteur implantée au droit de l'emprise publique
- D'un quart de cercle de 10 mètres de rayon
- D'une oblique implantée à l'intersection du cercle précédent et de son rayon formant un angle de 60° avec l'horizontale et située à 17 m, et perpendiculairement à celui-ci ; cette oblique permet de rattraper, en fonction de l'altimétrie des différentes voies bordant le secteur, l'horizontale située à 108 m NGF définie selon la cote de référence (81 m NGF) et la hauteur maximum autorisée (27 m)

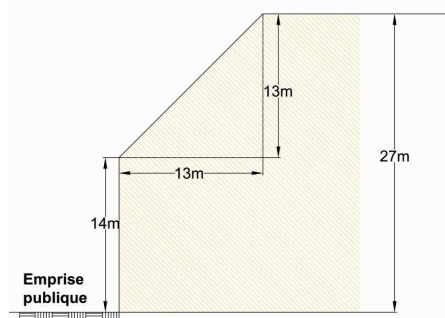


Les gabarits-enveloppes en bordure de la place de la Vache Noire se composent successivement :

- D'une verticale de 27 mètres de hauteur implantée au droit de l'emprise publique
- D'une horizontale située à 27 mètres

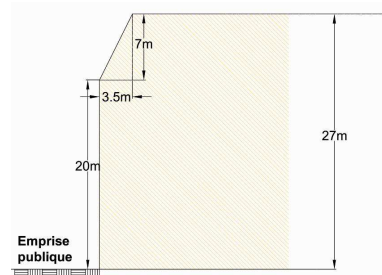
Les gabarits-enveloppes en bordure de la rue Antoine Marin se composent successivement :

- D'une verticale de 14 mètres de hauteur implantée à l'*alignement* de la rue
- D'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs
- D'une horizontale située à 27 m



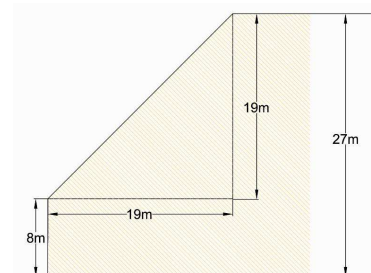
Les gabarits-enveloppes en bordure de la rue Marguerite Lagrange se composent successivement :

- D'une verticale de 20 mètres de hauteur implantée à l'*alignement* de la rue
- D'une oblique de pente 1/2 élevée au sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs
- D'une horizontale située à 27 m



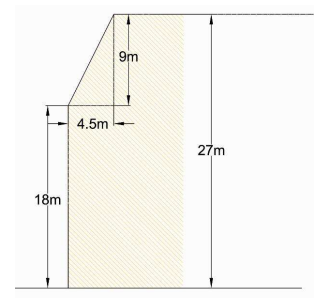
Les gabarits-enveloppes en bordure de l'espace paysager ouvert au public se composent successivement :

- D'une verticale de 8 mètres
- D'une oblique de pente 1/1 élevée au sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs
- D'une horizontale située à 27 m



Les gabarits-enveloppes du secteur UCpa a en bordure du secteur UFpa se composent successivement :

- D'une verticale de 18 mètres de hauteur
- D'une oblique de pente 1/2 élevée au sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs
- D'une horizontale située à 27 m



## B. Dans le secteur UCpa e

### 1) Dispositions générales

Les hauteurs sont prescrites selon la cote de référence définie à 81,00 m NGF.

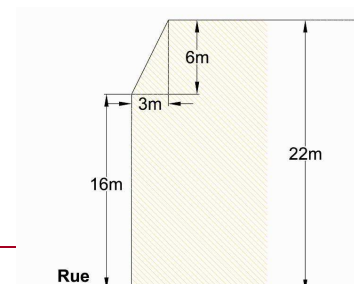
Toute construction nouvelle est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des règles suivantes :

- Elle ne peut dépasser 22 mètres à partir de la cote de référence
- Elle doit s'inscrire dans les limites fixées par les gabarits enveloppe définis ci-après
- Les limites résultant de l'application des § ci-dessus, pourront cependant être dépassées de 2 mètres au maximum par certains éléments tels que les superstructures de faible volume, les souches de conduits, etc. à condition que ceux-ci soient implantés avec un recul d'au minimum 2 mètres par rapport à la verticale de façade. Les dépassements pour motifs architecturaux pourront également être autorisés.

### 2) Les gabarits-enveloppes en bordure des voies et emprises publiques

Les gabarits-enveloppes en bordure de voies et emprises publiques se composent successivement :

- D'une verticale de 16 mètres de hauteur implantée à l'*alignement* de la rue
- D'une oblique de pente 1/2 élevée au sommet de la verticale et limitée au plafond des hauteurs



- D'une horizontale située à 22 m

**ARTICLE UC 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

## I. INTRODUCTION

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## II. REGLE GENERALE

### A. Composition générale et volumétrie des constructions

#### 1) Les toitures

##### **Forme de la toiture :**

- Toitures à pentes

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

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

- Autres formes de toiture

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

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

Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

##### **Eléments de toiture :**

Pour toutes les toitures, les *édicules* et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

##### **Les édicules et gaines techniques :**

Les *édicules* techniques en toiture doivent respecter les *hauteurs* fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, 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 descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être conçues en cohérence avec la composition 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 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 ne pas être visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

#### **Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

#### **Les dispositifs type panneaux solaires :**

Ils doivent être intégrés au mieux dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

#### 2) 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 matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

#### **Les façades commerciales :**

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

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

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du *bâtiment* et de la rue ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson. Les rideaux sont de préférence ajourés.

*Se référer à la charte communale sur les enseignes*

### **B. Les éléments décoratifs**

#### 1) Les éléments de modénatures

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

#### 2) Les volets roulants

La pose de volets roulants doit de préférence se faire à l'intérieur, au dessus du linteau. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson.

### **C. Les éléments techniques**

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.

### **D. Les clôtures et les portails**

En application de la délibération du Conseil municipal, l'édification des clôtures dans le périmètre des Monuments historiques est soumise à déclaration préalable.

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

Elles ne peuvent dépasser 2m.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le terrain privé et l'espace public, la hauteur est calculée en fonction du niveau le plus haut.

Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2.5m.

Cette hauteur maximale est modulable en cas de terrain en pente : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section, sans que la hauteur ne dépasse jamais 3.5m en tout point de la clôture.

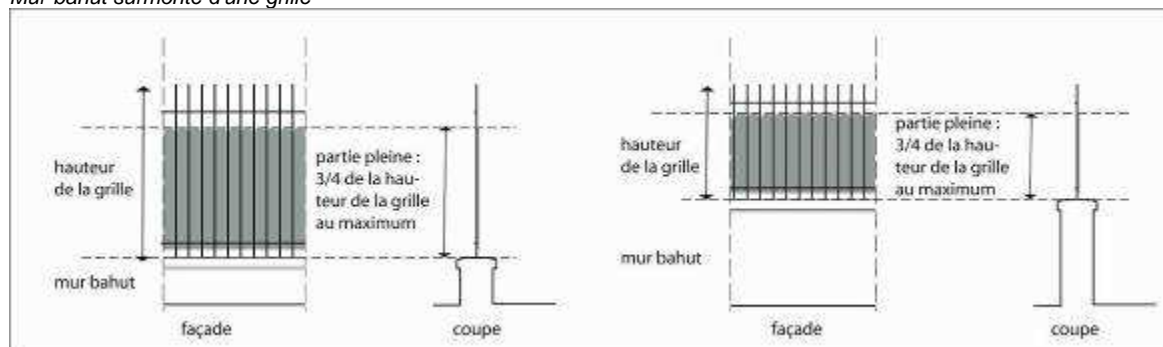
Sont interdits :

- Les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC
- Les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages...

Les types préconisés sont :

- Le mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un ouvrage ferronné. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de la hauteur totale de la grille
- Le mur-bahut surmonté d'une barrière en bois

*Mur-bahut surmonté d'une grille*



Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des *équipements publics* ou d'intérêt collectif.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles seront réalisées :

- Soit en se référant à un type architectural traditionnel en évitant la référence à des architectures issues de traditions éloignées du contexte arcueilais, en particulier aux styles ruraux ou issus d'une culture provinciale spécifique. En particulier, les matériaux employés seront harmonisés à ceux traditionnellement employés à Arcueil : brique, terre cuite ou ciment, meulière, ciment peint ou brut, maçonnerie enduite...
- Soit selon un projet architectural contemporain

L'emploi d'autres types de matériaux est autorisé : bardages bois ou métalliques, matériaux plaqués ou agrafés, à condition qu'ils présentent un aspect durable et que la mise en œuvre soit soignée dans les finitions.

Les choix techniques et plastiques innovants, ainsi que l'impact du projet dans le paysage environnant devront être maîtrisés. Le type d'implantation, la volumétrie et le style des architectures avoisinantes devront être pris en compte.

### IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

#### A. Les rénovations

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer au mieux 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
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées dans l'axe vertical des baies de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des baies de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.

### B. L'extension des bâtiments existants

L'extension d'un *bâtiment* peut s'inspirer de l'existant ou proposer un traitement architectural contemporain en contraste, mais, dans les deux cas, elle doit respecter l'architecture d'origine.

Si toutefois l'architecture d'origine est de qualité médiocre ou mauvaise, l'extension s'accompagnera d'une transformation complète du bâti.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions relatives à la rénovation des *bâtiments* doivent être respectées.

## V. PROTECTION DES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION SPECIFIQUE

Tous les travaux exécutés sur un *bâtiment* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (se reporter au plan de zonage) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

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

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

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement de destination, il doit être réalisé des aires de stationnement en nombre suffisant.

### I. NOMBRE MINIMUM DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

#### A. Règle générale

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup>
- Pour les constructions à destination de bureau : 60 % de la surface hors œuvre nette de la construction
- Pour les constructions à destination de commerce : 2,5 places pour 100 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de la construction en plus des espaces nécessaires à la livraison (opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique), ainsi que les emplacements nécessaires aux visiteurs.

- Pour les constructions à destination d'activité industrielle et/ou artisanale : 40 % de la SHON en plus des espaces nécessaires à la livraison (opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique), ainsi que les emplacements nécessaires aux visiteurs.
- Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier : 1 place pour 8 chambres
- Pour les autres catégories de construction, notamment les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux *équipements publics*, le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

Dans le cas de constructions combinant plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

De plus devront être réalisés des espaces couverts et fermés pour les deux roues selon les dispositions suivantes :

- Constructions à destination d'habitation comportant au moins trois logements : 1 m<sup>2</sup> affecté à ce local par logement
- Autres constructions : 1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup>

### **B. Dispositions particulières**

- En zone UC\*, l'obligation en matière de stationnement ne s'applique pas pour les équipements publics et en cas de transformation de construction existantes à usage de bureaux pour les affecter en logement ou en résidence étudiante.

Pour les habitations, il devra être réalisé une place par logement.

- Pour les constructions à destination de bureaux situées dans un rayon de 400 m autour d'une gare RER et dans une bande de 400 m de part et d'autre de la RD 920 (avenue Aristide Briand), le nombre de places issu de l'application de la règle précédente est diminué de 30 %.
- En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de stationnement, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé dans sur le territoire de la commune, les places de stationnement qui lui font défaut, tel que le prévoit l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

### **C. Dérogations**

Il n'est pas fixé d'obligation de réaliser de places de stationnement pour :

- Les travaux d'amélioration, d'extension ou de surélévation et les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles un bâtiment est repéré au document graphique comme devant être protégé
- Les travaux d'amélioration, d'extension d'une construction à usage d'habitation existante, si ces travaux ne se traduisent pas par la création de nouveaux logements

## **II. DIMENSIONS MINIMUM ET ACCESSIBILITE DES PLACES**

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

La conception des aires de stationnement doit permettre l'accessibilité effective de chaque place de stationnement.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement doit obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 m de longueur.

**ARTICLE UC 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS****I. REGLE GENERALE**

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur la parcelle.

Au moins 15 % de la surface du terrain sera de *l'espace de pleine terre*.

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert commun aménagé à tous les lots et plantés.

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

**II. DEROGATIONS**

En secteur UC pa : il n'est pas fixé de règle.  
Il n'est pas fixé de règles pour les *équipements publics*.

**III. ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER**

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions du code de l'urbanisme.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L 123-1 7° :

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

**ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)****I. DISPOSITIONS GENERALES**

En cas de *division* de parcelle supportant déjà une construction, dans les secteurs où un COS est instauré, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

Sur l'ensemble de la zone UC, sauf les sous-secteurs où des dispositions particulières s'appliquent, les coefficients d'occupation des sols sont différenciés selon l'affectation des constructions (habitation, activités). Ils sont cumulables à hauteur d'un COS plafond.

- COS maximum affecté à toutes les catégories autorisées en application de l'article UC 1 : 1, 20
- COS maximum affecté uniquement aux activités économiques (bureau, commerce, industrie et artisanat) : 0,30
- COS plafond : 1,50

En application de la délibération du Conseil Municipal, le COS est majoré de 10% pour les constructions qui respectent les critères de performances énergétiques fixés par arrêté ministériel du 8 mai 2007.

## II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone UC, il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage *d'équipements publics*. Les possibilités de construction résultent de l'application des articles 3 à 13.

### A. Dispositions particulières au secteur UC \*

La SHON maximum constructible pour les constructions à destination d'habitation est fixée à 3 600 m<sup>2</sup>. La SHON maximum pour les *équipements publics* n'est pas plafonnée.

### B. Dispositions particulières aux secteurs UCpa

#### 1) Dans les secteurs UCpa a,b,c,d

La surface hors œuvre nette (SHON) maximum est fixée à 58 500 m<sup>2</sup>.

La SHON projetée se répartit en fonction des différents types de destination que sont :

- Commerces 44 000 m<sup>2</sup> SHON maximum
- Activités commerciales de loisirs 7 500 m<sup>2</sup> SHON maximum
- Logements 7 000 m<sup>2</sup> SHON maximum

Un transfert de SHON peut être autorisé entre les secteurs UCpac et UCpae à hauteur de 5% de la SHON globale affectée au logement (20 000 m<sup>2</sup>), soit 1 000 m<sup>2</sup> SHON.

#### 2) Dans le secteur UCpa e

La surface hors œuvre nette (SHON) maximum est fixée à 13 500 m<sup>2</sup>.

La SHON projetée se répartit en fonction des différents types de destination que sont :

- Commerces 500 m<sup>2</sup> SHON maximum
- Logements 13 000 m<sup>2</sup> SHON maximum

Un transfert de SHON peut être autorisé entre les secteurs UCpa d et UCpa e à hauteur de 5% de la SHON globale affectée au logement (20 000 m<sup>2</sup>), soit 1 000 m<sup>2</sup> SHON.

### C. Dispositions applicables dans le secteur UCvn

La SHON maximum est fixée à 10 800 m<sup>2</sup>.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

**Zone à dominante d'habitat individuel : maisons, maisons de ville...**

**Elle est divisée en trois secteurs (UDa, UDb et UDe) dont les seules différences se situent au niveau des droits à construire.**

**ARTICLE UD 1: MODES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions à usage d'exploitation agricole forestière
- Les constructions à usage d'entrepôt
- L'implantation nouvelle d'installations classées soumises à autorisation au sens de la loi n° 76-663, du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement

**ARTICLE UD 2 : MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale dans le respect des différents articles du présent règlement.**

Par délibération du Conseil municipal, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme.

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition que soit aménagé sur la parcelle un *espace de pleine terre* sur dalle de 50 m<sup>2</sup> par logement. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante sans création de logement nouveau.

Les activités commerciales, artisanales, professionnelles et de services sont autorisées à condition qu'elles n'induisent pas, compte tenu de leur nature, de nuisance visuelle, sonore ou de circulation incompatible avec le voisinage d'habitation.

Les installations classées soumises à déclaration préalable sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.

Les travaux d'extension ou d'aménagement d'activités existantes, qu'elles soient ou non soumises au régime des installations classées, sont autorisés dès lors qu'ils ont pour effet de ne pas aggraver les nuisances de toute nature qu'elles sont susceptibles de générer.

**Zone non aedificandi (Z.N.A.) de l'autoroute**

Pour assurer la sécurité et la maintenance des ouvrages liés aux voies rapides une zone non aedificandi peut être appliquée à partir de la limite d'emprise. Cette Z.N.A. est reportée au PLU conformément à la légende de celui-ci et représente une bande d'une dizaine de mètres de profondeur. Des adaptations mineures à cette règle pourront être accordées pour des *annexes* de faible importance.

**Marge de reculement de l'autoroute**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les constructions scolaires, les locaux sanitaires et hospitaliers devront respecter une marge de reculement par rapport aux voies rapides.

La marge de reculement est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande d'une cinquantaine de mètres comptée à partir du bord de la plate forme autoroutière).

Sont autorisés *les travaux d'amélioration des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions réglementaires.

Des adaptations mineures pourront être accordées de façon exceptionnelle et si des raisons d'urbanisme le justifient lorsque les conditions locales de propagation du bruit conduisent à un isolement acoustique courant.

Les projets d'habitations doivent respecter les règles d'isolation phonique édictées par le code de l'habitation et de la construction ainsi que les arrêtés préfectoraux pris en application.

### **ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES OUVERTS A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées afin de garantir la sécurité.

Tout projet de voirie créée à l'intérieur d'une propriété doit permettre une bonne circulation des véhicules et des engins de secours.

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

#### **I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

#### **II. ASSAINISSEMENT**

Les règles suivantes sont applicables pour toutes les constructions nouvelles. Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y 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.

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.

#### **A. Eaux pluviales**

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, 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.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 (de plus de 5 places) 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.

Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit.

Les eaux de toiture : les eaux pluviales des toitures seront au maximum détournées par des techniques de rétention alternatives (stockage à la parcelle, infiltration, etc.).

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts notamment) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

En tout état de cause, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. L'objectif est de rechercher des solutions permettant d'atteindre, dans la mesure du possible, l'absence de rejet dans le réseau.

Il est donc impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, tenant compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon les règles de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales édicté par les réglementations de la CAVB et du Conseil Général.

## **B. Eaux usées**

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

Les eaux des parkings : les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 5 places pour véhicules légers ou de type poids lourds.

Les effluents de parkings couverts doivent être traités puis rejetés dans le réseau d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toitures non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

## **III. RESEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et les points de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau intéressé.

### **ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans les secteurs UD a et UD b, il n'est pas fixé de règle.

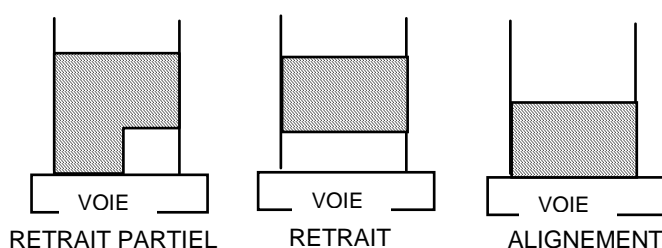
Dans le secteur UD c : pour être constructible un terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UD 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies ou emprises publiques : voies ouvertes à la circulation automobile, voies publiques piétonnes ou cyclables.

### I. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX SECTEURS UD a ET UD b

Les constructions peuvent s'implanter soit à *alignement* actuel ou projeté, soit en retrait (ou retrait partiel). Toutefois, le choix de leur implantation doit être guidé par celle des constructions voisines pour obtenir une harmonie du front bâti sur rue.



### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES AU SECTEUR UD c

Les constructions doivent s'implanter à 5 m au moins, de l'*alignement* actuel ou projeté dès lors que l'emprise de la voie est égale ou supérieure à 8 m.

## ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I. DANS UNE BANDE DE 25 M A COMPTER DE L'ALIGNEMENT

#### A. Dispositions générales

L'implantation des constructions nouvelles est autorisée soit en retrait des *limites séparatives latérales*, soit sur l'une d'entre elles. En outre, dès lors qu'une construction est implantée sur une limite séparative, la longueur de la façade de l'ensemble de la construction sur cette limite doit avoir un linéaire d'un seul tenant inférieur ou égal à 15 mètres.

Par rapport aux *limites de fond de parcelle*, les constructions doivent être implantées en retrait.

#### B. Dispositions particulières

A cette disposition générale applicable à tous les terrains s'ajoutent des possibilités spécifiques pour :

- Les terrains présentant une largeur de façade inférieure à 13 mètres, l'implantation des constructions peut être autorisée jusqu'aux deux limites séparatives latérales
- Les terrains présentant une profondeur inférieure à 15 mètres, l'implantation des constructions peut être autorisée à la fois sur la limite séparative de fond de parcelle et sur la ou les limites séparatives latérales

#### C. Règles de retrait

En cas de *retrait* de la construction par rapport aux limites séparatives, cette dernière doit être implantée à une distance égale :

- A la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, au point le plus bas de la façade, avec un minimum de 6 mètres si la façade concernée est percée de *baie principale* pour les étages, et 4 mètres pour les constructions ou partie de constructions en rez-de-chaussée ;
- A la moitié de la hauteur définie ci-dessus avec un minimum de 2,50 m si la façade concernée n'est pas percée de *baie principale*.

## II. AU-DELA DE LA BANDE DE 25 M A COMPTE DE L'ALIGNEMENT

L'implantation des constructions n'est autorisée qu'en retrait des limites séparatives selon les règles de *retrait* définies ci-dessus.

Seuls les bâtiments *annexes* tels que garages, abris de jardins, peuvent être implantés en limite séparative sur un linéaire au plus égal à 6 mètres.

## III. DEROGATIONS

Les dispositions de l'ensemble du présent article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation ou d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale à l'ensemble du bâtiment
- Aux propriétés liées par un contrat de cour commune. Dans ce cas, les règles de retrait applicables seront celles régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- Aux constructions à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, dès lors que le non respect de la règle générale a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment
- Pour les terrains desservis par une voie privée et n'ayant pas de limite séparative à l'*alignement* de la voie publique, les dispositions du présent article peuvent ne pas s'appliquer pour l'implantation par rapport à la limite séparative formée par la voie privée à la condition de suivre l'implantation des constructions voisines

## ARTICLE UD 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### I. REGLE GENERALE

La construction de plusieurs *bâtiments* à usage d'habitation ou d'activité sur une même unité foncière est autorisée à condition que la distance entre les deux façades situées en vis-à-vis (distance mesurée en tout point de la façade) soit au moins égale :

- A la hauteur de la façade, mesurée à l'égout du toit, du *bâtiment* le plus haut, dès lors que la façade concernée est percée de *baie principale*,
- A la moitié de la hauteur définie ci-dessous, dès lors que la façade concernée n'est pas percée de *baie principale*.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toutefois, les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux bâtiments *annexes*, dès lors qu'ils ne sont pas de nature à être affectés à un usage d'habitation ou d'activités.

### III. DEROGATIONS

Les dispositions de l'ensemble du présent article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation ou d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale à l'ensemble du bâtiment
- Aux constructions à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, dès lors que le non respect de la règle générale a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment
- Pour les unités foncières où il existe au moins une construction existante, la distance entre la construction existante et la construction neuve pourra déroger aux règles précédentes sans que la distance entre les deux bâtiments soit inférieure à 8 mètres en présence de baie(s) principale(s) sur l'un des deux bâtiments ou 5 mètres en l'absence de baie(s) principale(s) sur l'un des deux bâtiments, et à condition que l'harmonie architecturale d'ensemble soit conservée.

**ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol de l'ensemble des *bâtiments* y compris les bâtiments *annexes* ne peut excéder 60 % de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 m.

La hauteur totale des bâtiments *annexes* tels que garages et abris de jardin ne peut excéder 3 m en limites séparatives et 4,50 m en-dehors de ces limites.

**ARTICLE UD 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER****I. INTRODUCTION**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**II. REGLE GENERALE****A. Composition générale et volumétrie des constructions**

## 1) Les toitures

**Forme de la toiture :**

- Toitures à pentes

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

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

- Autres formes de toiture

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

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

Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

**Eléments de toiture :**

Pour toutes les toitures, les *édicules* et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

**Les édicules et gaines techniques :**

Les *édicules* techniques en toiture doivent respecter les *hauteurs* fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, 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 descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être conçues en cohérence avec la composition 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 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 ne pas être visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

**Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

**Les dispositifs type panneaux solaires :**

Ils doivent être intégrés au mieux dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

**2) 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 matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

**Les façades commerciales :**

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

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

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du *bâtiment* et de la rue ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson. Les rideaux sont de préférence ajourés.

*Se référer à la charte communale sur les enseignes*

## B. Les éléments décoratifs

### 1) Les éléments de modénatures

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

### 2) Les volets roulants

La pose de volets roulants doit de préférence se faire à l'intérieur, au dessus du linteau. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson.

## C. Les éléments techniques

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.

## D. Les clôtures et les portails

En application de la délibération du Conseil municipal, l'édification des clôtures dans le périmètre des Monuments historiques est soumise à déclaration préalable.

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

Elles ne peuvent dépasser 2m.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le terrain privé et l'espace public, la hauteur est calculée en fonction du niveau le plus haut.

Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2.5m.

Cette hauteur maximale est modulable en cas de terrain en pente : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section, sans que la hauteur ne dépasse jamais 3.5m en tout point de la clôture.

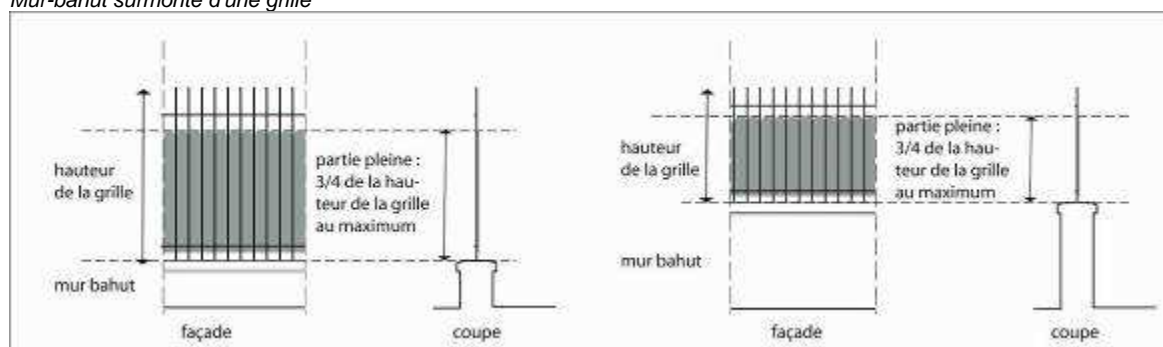
Sont interdits :

- Les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC
- Les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages...

Les types préconisés sont :

- Le mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un ouvrage ferronné. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de la hauteur totale de la grille
- Le mur-bahut surmonté d'une barrière en bois

Mur-bahut surmonté d'une grille



Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des *équipements publics* ou d'intérêt collectif.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles seront réalisées :

- Soit en se référant à un type architectural traditionnel en évitant la référence à des architectures issues de traditions éloignées du contexte arcueillais, en particulier aux styles ruraux ou issus d'une culture provinciale spécifique. En particulier, les matériaux employés seront harmonisés à ceux traditionnellement employés à Arcueil : brique, terre cuite ou ciment, meulière, ciment peint ou brut, maçonnerie enduite...
- Soit selon un projet architectural contemporain

L'emploi d'autres types de matériaux est autorisé : bardages bois ou métalliques, matériaux plaqués ou agrafés, à condition qu'ils présentent un aspect durable et que la mise en œuvre soit soignée dans les finitions.

Les choix techniques et plastiques innovants, ainsi que l'impact du projet dans le paysage environnant devront être maîtrisés. Le type d'implantation, la volumétrie et le style des architectures avoisinantes devront être pris en compte.

### IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

#### A. Les rénovations

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer au mieux 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
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées dans l'axe vertical des baies de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des baies de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.

#### B. L'extension des bâtiments existants

L'extension d'un *bâtiment* peut s'inspirer de l'existant ou proposer un traitement architectural contemporain en contraste, mais, dans les deux cas, elle doit respecter l'architecture d'origine.

Si toutefois l'architecture d'origine est de qualité médiocre ou mauvaise, l'extension s'accompagnera d'une transformation complète du bâti.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions relatives à la rénovation des *bâtiments* doivent être respectées.

### V. PROTECTION DES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION SPECIFIQUE

Tous les travaux exécutés sur un *bâtiment* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (se reporter au plan de zonage) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

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

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

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

### **I. NOMBRE MINIMUM DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER**

#### **A. Règle générale**

- Pour les constructions à destination d'habitation : 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions à destination de bureaux et d'activité industrielle : 60 % de la surface hors œuvre nette de la construction
- Pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de la construction en plus des espaces nécessaires à la livraison

#### **B. Dispositions particulières**

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de stationnement, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé dans sur le territoire de la commune, les places de stationnement qui lui font défaut, tel que le prévoit l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

#### **C. Dérogations**

Toutefois, il n'est pas fixé d'obligation de réaliser des places de stationnement :

- Pour les travaux d'amélioration, d'extension de constructions à usage d'habitation à condition que cela ne se traduise pas par la création de logements nouveaux
- Pour les constructions réalisées sur des unités foncières sur lesquelles un bâtiment est repéré au document graphique comme devant être protégé

### **II. DIMENSIONS MINIMUM DES PLACES ET ACCESSIBILITE**

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

La conception des aires de stationnement doit permettre l'accessibilité effective de chaque place de stationnement.

Les rampes doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'*alignement* futur de la propriété soit supérieure de 15 cm à celle de l'axe de la voie de desserte.

Leur pente dans les trois premiers mètres, à partir de l'*alignement* ne peut excéder 5 %, sauf dans le cas d'impossibilité technique.

## **ARTICLE UD 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

### **I. REGLE GENERALE**

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que soit aménagé sur la parcelle un *espace de pleine terre* de 50 m<sup>2</sup> par logement.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas en cas d'extension d'une construction existante sans création de logement nouveau.

Les plantations existantes de qualité doivent être conservées ou faire l'objet de nouvelles plantations équivalentes réalisées sur la parcelle.

Les surfaces libres de construction doivent être traitées en jardins d'agrément avec au moins un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> de terrain libre de construction.

Dans les opérations d'ensemble réalisées sur un terrain d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, 10 % du terrain doivent être traités en espace vert commun ménagé à tous les lots et plantés.

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

## II. ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions du code de l'urbanisme.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L 123-1 7° :

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

## ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

### I. DISPOSITIONS GENERALES

En cas de *division* de parcelle supportant déjà une construction, dans les secteurs où un COS est instauré, le calcul du COS sera effectué conformément aux dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'urbanisme, c'est-à-dire que sur la parcelle issue d'un détachement effectué à compter de la date d'application du présent règlement, dans les 10 ans suivant ce détachement, il ne pourra être construit que dans la limite de droits à construire qui n'ont pas été utilisés pour réaliser la construction existante sur la parcelle.

En application de la délibération du Conseil Municipal, le COS est majoré de 10% pour les constructions qui respectent les critères de performances énergétiques fixés par arrêté ministériel du 8 mai 2007.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Dans le secteur UD a, il n'est pas fixé de COS.
- Dans le secteur UD b, le COS est fixé à 1.
- Dans le secteur UD c, le COS est fixé à 0,60.

Toutefois, pour les constructions affectées à un *équipement public*, il n'est pas fixé de COS les possibilités de construction résultent de l'application des articles 3 à 13.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

**Cette zone à caractère résidentiel correspond à la "Cité Jardin".  
Le règlement de cette zone est complété par un plan masse annexé au présent règlement.**

**ARTICLE UE 1: MODES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation nouvelle d'installations classées soumises à autorisation au sens de la loi n° 76-663, du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement
- Les activités économiques nouvelles à l'exclusion des commerces de détail de moins de 200 m<sup>2</sup> de surface commerciale
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- 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
- Les campings et caravanings

**ARTICLE UE 2 : MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale dans le respect des différents articles du présent règlement.**

Par délibération du Conseil municipal, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme.

- Les constructions à destination de commerces sont autorisées à condition que la surface affectée aux activités commerciales n'excède pas 200 m<sup>2</sup> de SHON
- Les installations et équipements tels que garage, laverie, pressing, charcuterie, boucherie, parking, station-service, chaufferie, *dépôt* d'hydrocarbures, etc. sont autorisés à condition qu'ils soient jugés nécessaires à l'activité et à la vie de la zone, ainsi que les installations nécessaires à la vocation et au fonctionnement des équipements d'intérêt public.
- Les activités liées à l'exercice d'une profession libérale et les activités artisanales dans la mesure où leur degré de nuisances est jugé compatible avec le voisinage et l'environnement (les constructions nécessaires à l'exercice des activités pourront être implantées indépendamment du *bâtiment* réservé à l'habitation).
- Les installations classées soumises à déclaration préalable sont autorisées à condition qu'elles soient liées aux équipements et à la vie du quartier qu'elles n'induisent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces verts.
- Les projets d'habitation doivent respecter les règles d'isolation phonique édictées par le code de l'habitation et de la construction ainsi que les arrêtés préfectoraux pris en application.

**ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES OUVERTS A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées afin de garantir la sécurité.

Tout projet de voirie créée à l'intérieur d'une propriété doit permettre une bonne circulation des véhicules et des engins de secours.

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

##### **I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

##### **II. ASSAINISSEMENT**

Les règles suivantes sont applicables pour toutes les constructions nouvelles. Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y 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.

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.

##### **A. Eaux pluviales**

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, 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.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. 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 (de plus de 5 places) 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.

Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit.

Les eaux de toiture : les eaux pluviales des toitures seront au maximum détournées par des techniques de rétention alternatives (stockage à la parcelle, infiltration, etc.).

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts notamment) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

En tout état de cause, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. L'objectif est de rechercher des solutions permettant d'atteindre, dans la mesure du possible, l'absence de rejet dans le réseau.

Il est donc impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, tenant compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon les règles de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales édicté par les réglementations de la CAVB et du Conseil Général.

## **B. Eaux usées**

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

Les eaux des parkings : les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 5 places pour véhicules légers ou de type poids lourds.

Les effluents de parkings couverts doivent être traités puis rejetés dans le réseau d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toitures non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

## **III. RESEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et les points de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau intéressé.

### **ARTICLE UE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE UE 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies ou emprises publiques : voies ouvertes à la circulation automobile, voies publiques piétonnes ou cyclables.

Les constructions doivent être implantées en compatibilité avec les dispositions du plan de masse ci-annexé, à l'exception des constructions destinées à accueillir des *équipements publics*.

### **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

## I. REGLE GENERALE

### A. Dans une bande de 20 m comptée à partir de la marge de reculement imposée

- Si la largeur du terrain au droit de la construction est inférieure à 12 m, on pourra construire de limite à limite ou réserver une marge latérale
- Si la largeur du terrain au droit de la construction est égale à 12 m ou est comprise entre 12 et 16 m, une marge est obligatoire (Cf. C. Règles de retrait)
- Si la largeur du terrain au droit de la construction fait 16 m et plus deux marges latérales sont obligatoires (Cf. C. Règles de retrait)

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limite séparative en application des règles précédentes devront, si possible, s'accoler aux constructions voisines si celles-ci sont déjà implantées en limite.

La longueur des pignons en limite séparative ne pourra pas excéder 12 mètres.

Sur la limite formant le fond de parcelle, les constructions seront implantées en retrait (Cf. C. Règles de retrait), sauf cas particuliers mentionnés au paragraphe II ci-après.

### B. Au-delà de la bande de 20m

Les constructions devront être implantées en retrait par rapport aux deux limites séparatives.

### C. Règles de retrait

Dans tous les cas, le retrait devra être au moins égal :

- A la hauteur de la façade, si la façade concernée est percée de baie principale avec une distance minimum de 8 mètres, sauf convention résultant d'un contrat de "cour commune"
- A la moitié de cette hauteur avec un minimum de 2,50 m si la façade concernée n'est pas percée de *baie principale*.

## II. REGLES PARTICULIERES

Pourront être implantés en limite séparative : les bâtiments *annexes*, à condition que leur hauteur en limite séparative ne dépasse pas 2,50 m.

Il pourra être dérogé aux règles générales pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées sur le parcellaire voisin, et pour permettre l'amélioration des constructions existantes : les dimensions des retraits pourront être adaptées jusqu'à permettre éventuellement, une implantation en limite séparative.

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

Les *bâtiments* situés sur une même propriété doivent être implantés en compatibilité avec les dispositions du plan de masse ci-annexé, à l'exception des constructions destinées à accueillir des *équipements publics*.

### ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions doit être en compatibilité avec les dispositions du plan de masse ci-annexé, à l'exception des constructions destinées à accueillir des *équipements publics*.

### ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur au point le haut de la façade est fixée à 8 m, la hauteur maximum est fixée à 11 mètres.

Le nombre de niveaux est limité à R+1+C.

Les *équipements publics* nécessaires à la zone peuvent atteindre une hauteur de R+2, soit 15 mètres.

Des exceptions sont faites à cette règle pour les ouvrages élevés d'intérêt public (édifices religieux, châteaux d'eau, relais hertziens ...).

**ARTICLE UE 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

## I. INTRODUCTION

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## II. REGLE GENERALE

### A. Composition générale et volumétrie des constructions

#### 1) Les toitures

##### **Forme de la toiture :**

- Toitures à pentes

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

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

- Autres formes de toiture

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

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

Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

##### **Eléments de toiture :**

Pour toutes les toitures, les *édicules* et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

##### **Les *édicules* et gaines techniques :**

Les *édicules* techniques en toiture doivent respecter les *hauteurs* fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, 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 descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être conçues en cohérence avec la composition 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 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 ne pas être visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

**Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

**Les dispositifs type panneaux solaires :**

Ils doivent être intégrés au mieux dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

## 2) 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 matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

**Les façades commerciales :**

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

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

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du *bâtiment* et de la rue ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson. Les rideaux sont de préférence ajourés.

*Se référer à la charte communale sur les enseignes*

**B. Les éléments décoratifs**

## 1) Les éléments de modénatures

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

## 2) Les volets roulants

La pose de volets roulants doit de préférence se faire à l'intérieur, au dessus du linteau. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson.

### C. Les éléments techniques

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.

### D. Les clôtures et les portails

En application de la délibération du Conseil municipal, l'édification des clôtures dans le périmètre des Monuments historiques est soumise à déclaration préalable.

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

Elles ne peuvent dépasser 2m.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le terrain privé et l'espace public, la hauteur est calculée en fonction du niveau le plus haut.

Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2.5m.

Cette hauteur maximale est modulable en cas de terrain en pente : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section, sans que la hauteur ne dépasse jamais 3.5m en tout point de la clôture.

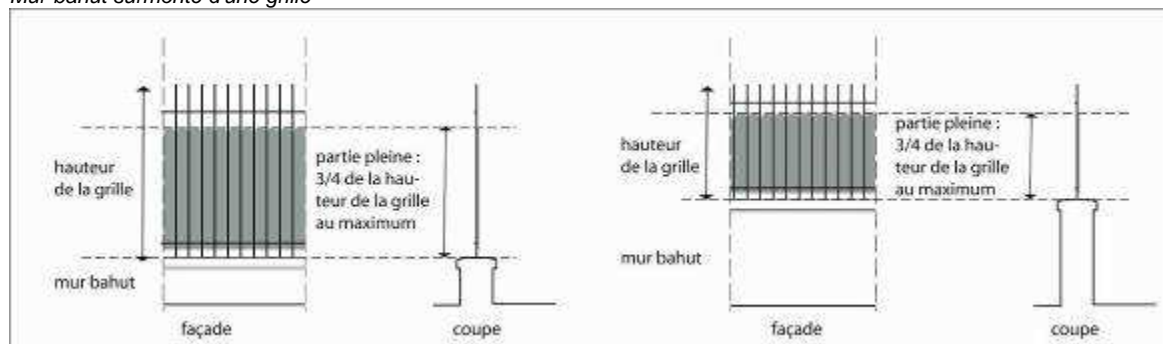
Sont interdits :

- Les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC
- Les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages...

Les types préconisés sont :

- Le mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un ouvrage ferronné. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de la hauteur totale de la grille
- Le mur-bahut surmonté d'une barrière en bois

*Mur-bahut surmonté d'une grille*



Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des équipements publics ou d'intérêt collectif.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles seront réalisées :

- Soit en se référant à un type architectural traditionnel en évitant la référence à des architectures issues de traditions éloignées du contexte arcueilais, en particulier aux styles ruraux ou issus d'une culture provinciale spécifique. En particulier, les matériaux employés seront harmonisés à ceux traditionnellement employés à Arcueil : brique, terre cuite ou ciment, meulière, ciment peint ou brut, maçonnerie enduite...
- Soit selon un projet architectural contemporain

L'emploi d'autres types de matériaux est autorisé : bardages bois ou métalliques, matériaux plaqués ou agrafés, à condition qu'ils présentent un aspect durable et que la mise en œuvre soit soignée dans les finitions.

Les choix techniques et plastiques innovants, ainsi que l'impact du projet dans le paysage environnant devront être maîtrisés. Le type d'implantation, la volumétrie et le style des architectures avoisinantes devront être pris en compte.

#### IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

##### A. Les rénovations

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer au mieux 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
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées dans l'axe vertical des baies de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des baies de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.

##### B. L'extension des bâtiments existants

L'extension d'un *bâtiment* peut s'inspirer de l'existant ou proposer un traitement architectural contemporain en contraste, mais, dans les deux cas, elle doit respecter l'architecture d'origine.

Si toutefois l'architecture d'origine est de qualité médiocre ou mauvaise, l'extension s'accompagnera d'une transformation complète du bâti.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions relatives à la rénovation des *bâtiments* doivent être respectées.

#### V. PROTECTION DES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION SPECIFIQUE

Tous les travaux exécutés sur un *bâtiment* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (se reporter au plan de zonage) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

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

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

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement en nombre suffisant.

##### I. NOMBRE MINIMUM DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Les espaces à réserver en dehors de la voie publique doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement d'au moins :

- 1 place par logement

- Trois véhicules pour 100 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. pour les établissements commerciaux, garages, artisanat, professions libérales.

Les établissements commerciaux et les garages devront également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement, manutention sans encombrer la voie publique et le stationnement des véhicules des clients.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible :

- Soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe,
- Soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

La conception des aires de stationnement doit permettre l'accessibilité effective de chaque place de stationnement.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de stationnement, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé dans sur le territoire de la commune, les places de stationnement qui lui font défaut, tel que le prévoit l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

## II. DIMENSIONS MINIMUM ET ACCESSIBILITE DES PLACES

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

### ARTICLE UE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

#### I. REGLE GENERALE

La protection des plantations existantes devra être assurée.

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

La surface réservée à ces espaces représentera au moins 50% de la surface du terrain (sous réserve de la compatibilité avec les dispositions de l'article UE 9).

Il sera exigé au minimum 1 arbre de haute tige par 100 m<sup>2</sup> de surface plantée.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

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

#### II. ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions du code de l'urbanisme.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L 123-1 7° :

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

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

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

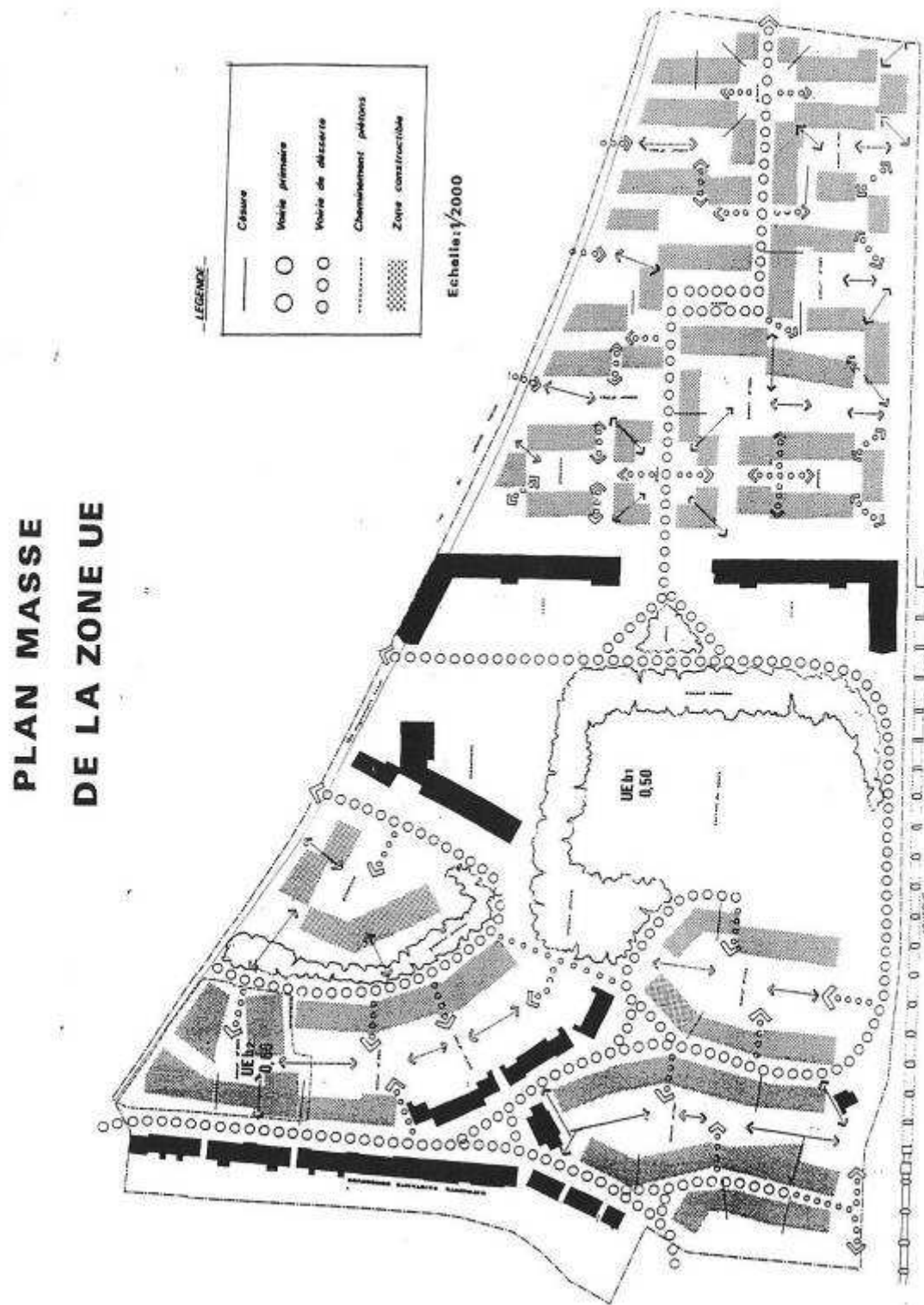
#### **ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

En application de la délibération du Conseil Municipal, le COS est majoré de 10% pour les constructions qui respectent les critères de performances énergétiques fixés par arrêté ministériel du 8 mai 2007.

Sous réserve du respect des autres règles de construction et des servitudes qui peuvent éventuellement grever le terrain, le C.O.S. est fixé à 0,65.

Il n'est pas fixé de COS pour les constructions à usage d'*équipements publics*.

**Le plan masse de la zone UE :**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

**Cette zone est destinée à l'accueil d'activités économiques**

**Elle est divisée en 7 secteurs**

**Le secteur UF,**

**Le secteur UFhb qui correspond au périmètre de la ZAC Henri Barbusse**

**Le secteur UFj qui correspond au périmètre de la ZAC Berthollet**

**Le secteur UFcv qui correspond à une partie de la ZAC du Chaperon Vert**

**Le secteur UFpa qui correspond à une partie de la ZAC des Portes d'Arcueil**

**Le secteur UFvn qui correspond à une partie de la ZAC de la Vache Noire**

**Le secteur UFI qui est destiné à l'accueil d'activités économiques et/ou à la construction de logements**

**Le secteur UFzc qui correspond à une partie de la ZAC du Coteau**

### ARTICLE UF 1: MODES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'implantation nouvelle d'installations classées soumises à autorisation au sens de la loi n° 76-663, du 19 juillet 1976 modifiée, relative aux installations classées pour la protection de l'environnement dès lors que les nuisances qu'elles risquent de générer sont incompatibles avec le quartier ou le contexte environnant. Cette disposition n'est pas applicable au secteur UFzc.
- *Les dépôts* de matériaux à l'air libre et *les décharges*
- Les activités liées à l'entreposage de véhicules et de caravanes à l'air libre

### ARTICLE UF 2 : MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale dans le respect des différents articles du présent règlement.**

Par délibération du Conseil municipal, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme.

#### I. REGLE GENERALE

##### A. Dans tous les secteurs

- Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. Cette disposition n'est pas applicable au secteur UFzc.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces libres.

##### B. Dans tous les secteurs, à l'exception de la zone UFI

- Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes, sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des activités ou installations présentes ou à réaliser sur la parcelle
- Les travaux d'aménagement et d'extension des constructions à destination d'habitation sont autorisés à condition que ces habitations soient existantes à la date d'application du présent règlement

## II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

### Zone non aedificandi (Z.N.A.) de l'autoroute

Pour assurer la sécurité et la maintenance des ouvrages liés aux voies rapides une zone non aedificandi peut être appliquée à partir de la limite d'emprise. Cette Z.N.A. est reportée au PLU conformément à la légende de celui-ci et représente une bande d'une dizaine de mètres de profondeur.

Des adaptations mineures à cette règle pourront être accordées pour des *annexes* de faible importance.

### Marge de reculement de l'autoroute

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les constructions scolaires, les locaux sanitaires et hospitaliers devront respecter une marge de reculement par rapport aux voies rapides.

La marge de reculement de l'autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande d'une cinquantaine de mètres comptée à partir du bord de la plate forme autoroutière).

Sont autorisés *les travaux d'amélioration des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions réglementaires.

Des adaptations mineures pourront être accordées de façon exceptionnelle et si des raisons d'urbanisme le justifient lorsque les conditions locales de propagation du bruit conduisent à un isolement acoustique courant.

Les projets d'habitations doivent respecter les règles d'isolations phoniques édictées par le code de l'habitation et de la construction ainsi que les arrêtés préfectoraux pris en application.

## ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES OUVERTS A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées afin de garantir la sécurité.

Tout projet de voirie créée à l'intérieur d'une propriété doit permettre une bonne circulation des véhicules et des engins de secours.

Les constructions implantées sur une unité foncière ayant une façade sur la RN 20 et une sur une autre voie ouverte à la circulation doivent obligatoirement prévoir l'accès des véhicules à l'intérieur de la propriété sur cette autre voie.

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

### I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

### II. ASSAINISSEMENT

Les règles suivantes sont applicables pour toutes les constructions nouvelles.

Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y 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.

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.

### **A. Eaux pluviales**

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, 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.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 (plus de 5 places) 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.

Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit.

Les eaux de toiture : les eaux pluviales des toitures seront au maximum détournées par des techniques de rétention alternatives (stockage à la parcelle, infiltration, etc.).

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts notamment) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

En tout état de cause, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. L'objectif est de rechercher des solutions permettant d'atteindre, dans la mesure du possible, l'absence de rejet dans le réseau.

Il est donc impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, tenant compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon les règles de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales édicté par les réglementations de la CAVB et du Conseil Général.

### **B. Eaux usées**

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

Les eaux des parkings : les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 5 places pour véhicules légers ou de type poids lourds.

Les effluents de parkings couverts doivent être traités puis rejetés dans le réseau d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toitures non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

### III. RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et les points de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau intéressé.

#### ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE UF 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les dispositions du présent article s'appliquent pour l'implantation des constructions par rapport à toutes les voies ou emprises publiques : voies ouvertes à la circulation automobile, voies publiques piétonnes ou cyclables.

##### I. REGLE GENERALE

Les constructions peuvent s'implanter soit à l'*alignement*, actuel ou projeté, soit en retrait de ce dernier. En cas de retrait, la construction doit s'implanter à 4 m minimum de l'*alignement*, actuel ou projeté.

##### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

- **Pour les parcelles ayant une façade le long de la RD 920** (avenue Aristide Briand), les constructions implantées sur des terrains ayant une façade sur la RD 920 doivent être édifiées obligatoirement à l'*alignement* de cette dernière. En outre, les constructions implantées sur des terrains ayant une façade sur la RD 920 et une façade sur une voie perpendiculaire à la RD 920 doivent être également édifiées à l'*alignement* de cette voie sur une profondeur minimum de 12 m à compter de l'*alignement* de la RD 920.

Dans le secteur UFa et UFI, cette règle peut ne pas s'appliquer aux travaux d'amélioration ou d'extension des *bâtiments* existants dès lors que l'extension n'a pas pour effet d'accroître, en une seule tranche ou par le cumul de plusieurs tranches de travaux, de plus de 20 % la surface hors œuvre nette existante le 30/06/92.

Toute reconstruction d'un *bâtiment* après démolition doit être réalisée à l'*alignement* selon les modalités définies ci-dessus.

- **Des parties de construction en encorbellement ou des saillies par rapport à l'*alignement* peuvent être autorisées :**

- A une hauteur minimale de 3 mètres par rapport au trottoir, les saillies (bandeaux, balcons, brise-soleil) et les double parois destinées à l'amélioration de l'isolation thermique et du facteur solaire des façades sur une profondeur n'excédant pas 0.5 m par rapport à l'*alignement*.
- Sur les voies et espaces d'une largeur supérieure à 15 mètres à une hauteur minimale de 5 mètres au-dessus du trottoir, les saillies, balcons et brise-soleil dont la profondeur n'excède pas 1.40 mètre par rapport à l'*alignement*.

- **Dispositions particulières aux secteurs UF vn a et b :**

- Dans le secteur UFvn a, l'implantation se fera en général en limite ou en retrait. Les constructions, exception faite des saillies autorisées définies ci-dessus, seront implantées en limite d'emprise de la RD 920, de la nouvelle place de la Vache Noire et de la RD 61. Cependant, un retrait de 2 mètres est autorisé sur le linéaire mentionné au plan de zonage.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation de décrochés ou de retraits partiels de façade, en implantation ou en surélévation dès lors que :

- Ils ont pour but d'animer et de rythmer les façades des constructions

- Ils ne remettent pas en cause l'aspect visuel de la continuité du front bâti et ne créent pas des recoins difficiles à entretenir
- Ils ont pour objet de participer à une mise en valeur de l'espace public (création de placette, espace vert)
- Une matérialisation de la limite avec le domaine public est réalisée au sol

Des passages sous porches permettant l'aménagement des cheminements piétons publics indiqués au document graphique pourront être aménagés. Ceux-ci devront avoir une largeur minimale de 6 mètres et une hauteur maximale de 8 mètres.

- Dans le secteur UFvn b, les constructions devront s'implanter sur la limite de l'emprise définie par l'*alignement* de la RD 920, celui de la nouvelle place de la Vache Noire et par l'*alignement* fixé le long de l'Aqueduc.

#### - Dispositions particulières au secteur UF zc :

Les constructions pourront être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le plan de zonage.

Toutefois sont autorisées, en dehors des polygones, les constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol naturel, les sorties de véhicules et les installations techniques.

### III. DEROGATIONS

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables :

- Pour les constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation et d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale à l'ensemble du bâtiment.
- Pour les constructions implantées sur la même unité foncière ou à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, d'autres implantations sont autorisées si elles permettent de mettre en valeur ledit bâtiment.
- Pour harmoniser l'implantation avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, d'autres implantations sont autorisées.

## ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### I. REGLE GENERALE

- L'implantation des constructions nouvelles est autorisée soit sur les *limites séparatives latérales*, soit en *retrait* de l'une ou des deux *limites séparatives latérales*.  
Lorsqu'une construction est implantée sur une *limite séparative latérale*, la longueur de la façade de l'ensemble de la construction sur cette limite doit avoir un linéaire d'un seul tenant inférieur ou égal à 15 mètres.
- Sur la *limite formant le fond de parcelle*, les constructions seront obligatoirement implantées en retrait, à une distance égale à la hauteur des constructions à l'égout du toit, avec un minimum de 3 mètres minimum. Toutefois, pour les terrains présentant une profondeur inférieure à 15 mètres, l'implantation des constructions peut être autorisée à la fois sur la limite séparative de fond de parcelle et sur une des limites séparatives latérales.

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en *limite séparative* en application des règles précédentes doivent, si possible, s'accoler aux constructions voisines déjà implantées en limite.

Dans tous les cas, le retrait doit être au moins égal à 5 m, si la façade concernée est percée de *baie principale*, et à 2,50 m dans le cas contraire.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### A. Les bâtiments annexes

Les bâtiments *annexes* ne sont pas soumis à la règle de retrait par rapport aux *limites séparatives latérales* ou de *fond de parcelle*.

### B. Les terrains situés dans les secteurs limitrophes d'une zone UA, UC, UD, UFI ou UT

Dans tous les cas, l'implantation d'une construction à usage d'activité, sur un terrain ayant une limite séparative en contact avec un terrain classé dans une zone désignée au PLU sous le sigle UA, UC, UD, UFI ou UT, doit être en *retrait* de la ou les *limite(s)* concernée(s), d'une distance égale à sa hauteur, mesurée au point le plus haut, avec un minimum de 8m.

En UF cv cette distance est ramenée à la moitié de la hauteur :  $L=H/2$ , avec un minimum de 4 mètres.

### C. Les terrains ayant une façade sur la RD 920

Les constructions implantées sur un terrain ayant une façade sur la RD 920 doivent obligatoirement être édifiées sur les deux limites séparatives latérales même dans le cas où elles sont en contact avec un terrain classé dans une zone désignée au PLU sous le sigle UA, UC, UD, UFI ou UT.

### D. Dispositions particulières au secteur UFpa

- Dans les sous secteur UFpa a, les constructions pourront :
  - Soit s'implanter sur les limites,
  - Soit s'implanter en retrait. Dans ce cas, les constructions devront être implantées à une distance minimum (L) mesurée au point le plus proche de la limite séparative située en vis-à-vis, au moins égale au quart de la hauteur de la façade du bâtiment, sans que cette distance puisse être inférieure à 8 mètres.
$$L \geq \frac{1}{4} H \geq 8 \text{ m}$$
- Dans les sous-secteurs UFpa b et UFpa c, les constructions pourront :
  - Soit respecter la règle précédente
  - Soit s'implanter sur les limites, à condition que cette façade ne présente aucune baie.
- Dans le sous-secteur UFpa b, les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 33.50 mètres par rapport à la limite Ouest de l'aqueduc de la Vanne.

### E. Dispositions particulières au secteur UF j

- Le long de la RD 920, les constructions pourront être édifiées de limite en limite dans une bande de 30 m comptée à partir de l'alignement.
- Le long de la rue Berthollet, une marge latérale devra être respectée pour permettre l'accès à l'intérieur de l'îlot. Les constructions pourront être édifiées sur une des limites séparatives dans une bande de 15m comptée à partir de l'alignement projeté.
- Au-delà de ces bandes, la construction en limite de propriété est autorisée pour les bâtiments dont la hauteur n'excède pas 10 m par rapport au sol naturel.
- Dans les autres cas, un retrait devra être observé qui sera au moins égal à :
  - $H/2$  par rapport au point le plus proche au niveau du sol de la limite séparative,
  - Cette distance ne pourra toutefois être inférieure à 6 m.
  - Dans les cas où ces constructions comportent des *baies principales*, cette distance minimale est ramenée à 8 m.

### F. Dispositions particulières au secteur UFvn a et b

Dans une profondeur de 20 mètres par rapport à l'*alignement*, les constructions pourront être implantées en *limite séparative*.

Au-delà de la bande de 20 mètres, les constructions basses d'une hauteur inférieure à 5 mètres pourront être implantées en limite séparative. Les façades des constructions d'une hauteur supérieure à 5 mètres, présentant des *baies* et situées en vis-à-vis de la *limite séparative* devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à celle-ci.

Des passages sous porches permettant l'aménagement du cheminement piéton public indiqué au document graphique pourront être aménagés. Ceux-ci devront avoir une largeur minimale de 6 mètres et une hauteur maximale de 8 mètres.

### G. Disposition particulières au secteur UF zc

Les constructions pourront être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le plan de zonage.

Toutefois sont autorisées, en dehors des polygones, les constructions enterrées ne dépassant pas le niveau du sol naturel.

### III. DEROGATIONS

Les dispositions de l'ensemble du présent article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation ou d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale à l'ensemble du bâtiment
- Aux propriétés liées par un contrat de cour commune. Dans ce cas, les règles de retrait applicables seront celles régissant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Aux constructions à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, dès lors que le non respect de la règle générale a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment
- Pour les terrains desservis par une voie privée et n'ayant pas de limite séparative à l'*alignement* de la voie publique, les règles de retrait visées au paragraphe I. du présent article peuvent ne pas s'appliquer pour l'implantation par rapport à la limite séparative formée par la voie privée à la condition de suivre l'implantation des constructions voisines

## ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### I. REGLE GENERALE

Entre les façades de deux *bâtiments*, la distance ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 5 m, cette distance est portée à 8 m si l'une des façades concernées est percée de *baie principale*.

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments *annexes*.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

#### A. Dispositions particulières au secteur UF I

Entre deux *bâtiments*, la distance ne peut être inférieure à la moitié de la hauteur du plus élevé d'entre eux, avec un minimum de 3 m, cette distance est portée à 8 m si l'une des façades concernées est percée de *baie principale*.

Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments *annexes*.

#### B. Dispositions particulières au secteur UFvn a et b

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière :

- Qu'une distance d'au moins 5 mètres les sépare
- Que les *baies principales* ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des baies principales prenne jour sur cette façade.

#### C. Dispositions particulière au secteur UF zc

Les constructions pourront être implantées librement à l'intérieur des polygones d'implantation figurant sur le plan de zonage.

### III. DEROGATIONS

Les dispositions de l'ensemble du présent article peuvent ne pas s'appliquer :

- Aux constructions existantes en cas d'amélioration, de surélévation ou d'extension, dès lors que les travaux ont pour effet de préserver une harmonie architecturale d'ensemble

- Aux constructions à proximité d'un bâtiment repéré au document graphique comme devant être protégé, dès lors que le non respect de la règle générale a pour effet de mettre en valeur ledit bâtiment
- Pour les unités foncières où il existe au moins une construction existante, la distance entre la construction existante et la construction neuve pourra déroger aux règles précédentes sans que la distance entre les deux bâtiments soit inférieure à 8 mètres en présence de baie(s) principale(s) sur l'un des deux bâtiments ou 5 mètres en l'absence de baie(s) principale(s) sur l'un des deux bâtiments, et à condition que l'harmonie architecturale d'ensemble soit conservée.

## ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### I. REGLE GENERALE

L'emprise au sol ne peut excéder 80 % de la surface de la parcelle pour les constructions édifiées en élévation.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les ouvrages enterrés ou semi-enterrés.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

**Pour les secteurs UF pa et UF vn a et b**, il n'est pas fixé de règle.

**Pour le secteur UF zc**, l'emprise au sol ne peut excéder 90 % de la surface de la parcelle pour les constructions édifiées en élévation.

## ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### I. REGLE GENERALE

La hauteur des constructions, mesurée en tous points du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'*acrotère*, ne peut excéder une hauteur de :

- 18 m dans les secteurs UF
- 25 m en secteur UF hb
- 21 m en zone UF j

Dans le secteur UF cv la hauteur est fixée à :

- 33 mètres pour les constructions à usage de bureaux, en respectant les règles de gabarit enveloppe

La hauteur totale des bâtiments *annexes* est limitée à 3,50 m.

### II. DISPOSITIONS PARTICULIERES

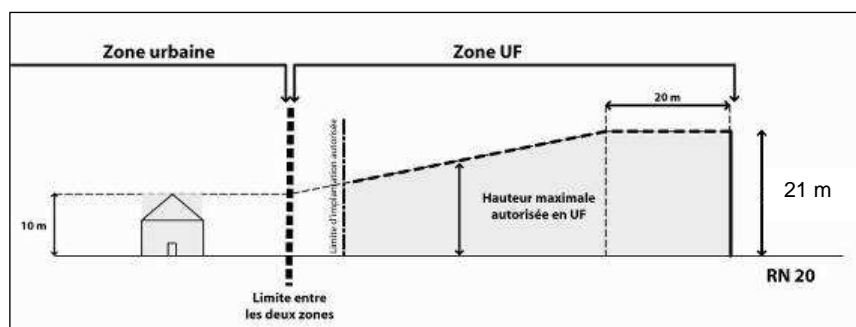
#### A. Les terrains à proximité de la RD 920

Au droit de la RD 920 et sur une profondeur de 20 m, la hauteur maximum des constructions, calculée selon les modalités précédemment citées, est fixée à 21 m.

Le long des rues perpendiculaires à la RD 920 (Victor Carmignac, Roger Simon Barbox, de Ridder, du midi, Guy Gouyon du Verger, ainsi que la promenade de la Vanne), la hauteur autorisée est progressivement ramenée de 21 m du côté de la RD 920, telle que définie dans la règle particulière précédente, à 10 m en limite de la zone UF.

Pour des raisons de conception architecturale, la hauteur définie par le gabarit peut être partiellement dépassée de 5 %.

Ces gabarits d'îlot sont définis par le schéma ci-après :



### B. Amélioration des constructions à usage d'habitation

La hauteur autorisée est limitée à 7 m mesurés à l'égout du toit et à 10 m mesurés au faîtage de la construction.

### C. Dispositions particulières au secteur UF I

#### 1) Dans le secteur UF I

La hauteur des constructions, mesurée en tous points du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, ne peut excéder une hauteur de 15 m.

#### 2) Dans le secteur UF I\*

Pour les constructions à usage d'activité : la hauteur des constructions, mesurée en tous points du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, ne peut excéder une hauteur de 21 m. Le nombre de niveaux est limité à R+5.

Pour les constructions à usage d'habitations : la hauteur des constructions, mesurée en tous points du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère, ne peut excéder une hauteur de 15 m. Le nombre de niveaux est limité à R+4.

La hauteur totale des bâtiments *annexes* est limitée à 3,50 m.

### D. Dispositions particulières au secteur UFpa a, b et c

#### 1) Dispositions générales

Les hauteurs sont prescrites selon la cote de référence définie à 81 m NGF.

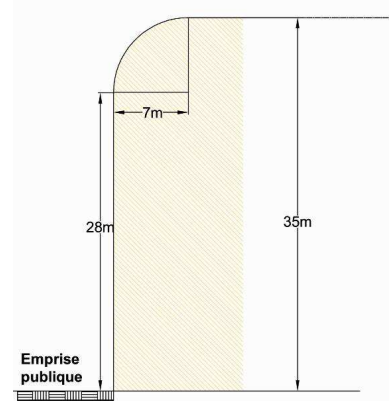
Toute construction nouvelle est limitée par l'horizontale la plus restrictive qui résulte de l'application des règles suivantes :

- Elle ne peut dépasser 35 m au point le plus haut dans tous les sous-secteurs UFpa a et UFpa b et 29 m dans le sous-secteur UFpa c à partir de la cote de référence
- Elle doit s'inscrire dans les limites fixées par les gabarits enveloppes ci-après
- Les limites résultant de l'application des paragraphes ci-dessus pourront être dépassées de 2 m au maximum par certains éléments tels que les superstructures de faible volume, les souches de conduits, etc. à condition que ceux-ci soient implantés avec un recul d'au minimum 2 m par rapport à la verticale de toute façade. Des dépassements pour motifs architecturaux pourront également être autorisés.

#### 2) Gabarits-enveloppes dans le sous-secteur UFpa a en bordure des voies, emprises publiques

Le gabarit enveloppe se compose successivement :

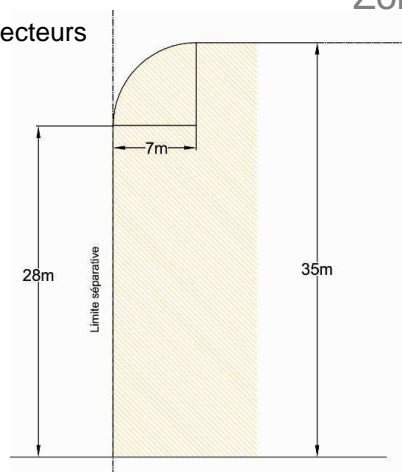
- D'une verticale de 28 m de hauteur implantée à l'*alignement* sur rue,
- D'un quart de cercle de 7 m de rayon,
- D'une horizontale située à 35 m.



### 3) Gabarits-enveloppes en limite séparative des sous-secteurs UFpa a, UFpa b, UFpa c

Le gabarit enveloppe se compose successivement :

- D'une verticale de 28 m de hauteur,
- D'un quart de cercle de 7 m de rayon,
- D'une horizontale située à 35 m.



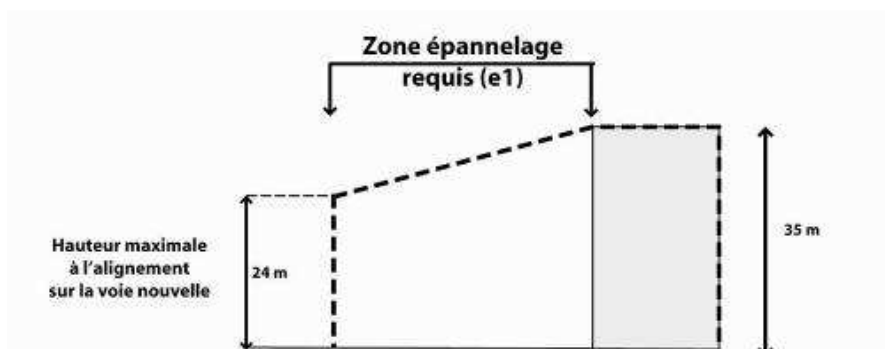
## E. Dispositions particulières aux secteurs UFvn a et b

Les hauteurs sont prescrites à partir de la cote relevée au point le plus proche du trottoir de l'espace public (constitué par la RD 920 ou la place de la Vache Noire).

### 1) Dans le secteur UFvn a

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder :

- 35 mètres dans la bande mentionnée au document graphique
- Au-delà, respect d'un épannelage (e1) entre la hauteur maximum de 35 mètres définie au plan et une hauteur de 24 mètres maximum à l'*alignement* de la voie nouvelle



### 2) Dans le secteur UFvn b

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 35 mètres.

## F. Dispositions particulières au secteur UF zc

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut (du sol naturel) du terrain correspondant à l'emprise de la construction jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée est mentionnée sur le document graphique en cote NGF (Nivellement Général de la France) pour chaque polygone d'implantation.

**ARTICLE UF 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

## I. INTRODUCTION

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## II. REGLE GENERALE

### A. Composition générale et volumétrie des constructions

#### 1) Les toitures

##### **Forme de la toiture :**

- Toitures à pentes

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

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

- Autres formes de toiture

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

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

Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

##### **Eléments de toiture :**

Pour toutes les toitures, les *édicules* et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

##### **Les édicules et gaines techniques :**

Les *édicules* techniques en toiture doivent respecter les *hauteurs* fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, 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 descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être conçues en cohérence avec la composition 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 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 ne pas être visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

##### **Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

##### **Les dispositifs type panneaux solaires :**

Ils doivent être intégrés au mieux dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

#### 2) 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 matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

#### **Les façades commerciales :**

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

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

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent s'adapter à l'architecture de l'immeuble concerné ;
- Lorsqu'un même commerce est établi sur plusieurs immeubles contigus, les percements de vitrines doivent en respecter les limites séparatives ;
- L'utilisation de manière uniforme de teintes vives doit être évitée ;
- Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur ;
- Le rez-de-chaussée des constructions nouvelles destiné à des commerces, des activités ou des services, doit comporter l'emplacement d'un bandeau destiné à recevoir leur enseigne. Il doit être séparé de façon visible du premier étage, en s'inspirant des systèmes traditionnels (corniches, retraits, etc.). Il doit également être proportionné à la taille des locaux, du *bâtiment* et de la rue ;
- Lors de l'installation de rideaux métalliques, les caissons doivent être intégrés à la façade et de préférence ne pas présenter de saillie. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson. Les rideaux sont de préférence ajourés.

Se référer à la *charte communale sur les enseignes*

### **B. Les éléments décoratifs**

#### 1) Les éléments de modénatures

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

#### 2) Les volets roulants

La pose de volets roulants doit de préférence se faire à l'intérieur, au dessus du linteau. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson.

### **C. Les éléments techniques**

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.

### **D. Les clôtures et les portails**

En application de la délibération du Conseil municipal, l'édification des clôtures dans le périmètre des Monuments historiques est soumise à déclaration préalable.

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

Elles ne peuvent dépasser 2m.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le terrain privé et l'espace public, la hauteur est calculée en fonction du niveau le plus haut.

Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2.5m.

Cette hauteur maximale est modulable en cas de terrain en pente : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section, sans que la hauteur ne dépasse jamais 3.5m en tout point de la clôture.

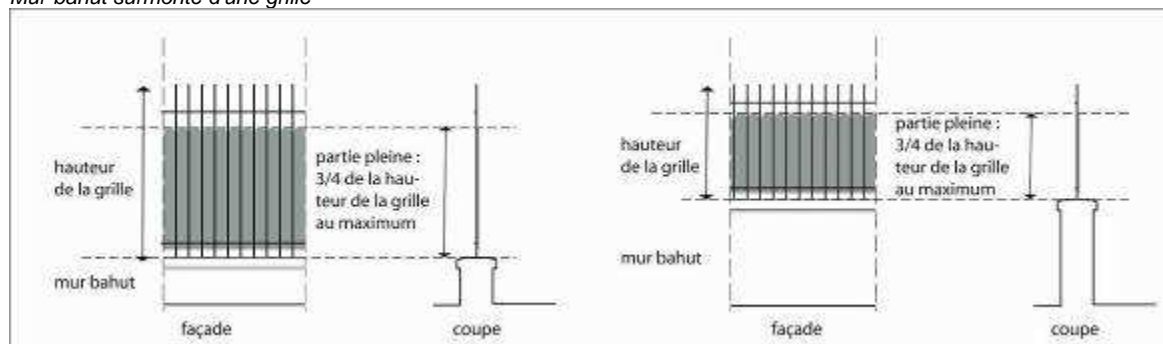
Sont interdits :

- Les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC
- Les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages...

Les types préconisés sont :

- Le mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un ouvrage ferronné. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de la hauteur totale de la grille
- Le mur-bahut surmonté d'une barrière en bois

Mur-bahut surmonté d'une grille



Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des *équipements publics* ou d'intérêt collectif.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles seront réalisées :

- Soit en se référant à un type architectural traditionnel en évitant la référence à des architectures issues de traditions éloignées du contexte arcueillais, en particulier aux styles ruraux ou issus d'une culture provinciale spécifique. En particulier, les matériaux employés seront harmonisés à ceux traditionnellement employés à Arcueil : brique, terre cuite ou ciment, meulière, ciment peint ou brut, maçonnerie enduite...
- Soit selon un projet architectural contemporain

L'emploi d'autres types de matériaux est autorisé : bardages bois ou métalliques, matériaux plaqués ou agrafés, à condition qu'ils présentent un aspect durable et que la mise en œuvre soit soignée dans les finitions.

Les choix techniques et plastiques innovants, ainsi que l'impact du projet dans le paysage environnant devront être maîtrisés. Le type d'implantation, la volumétrie et le style des architectures avoisinantes devront être pris en compte.

### IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

#### A. Les rénovations

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer au mieux 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
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées dans l'axe vertical des baies de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des baies de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.

## B. L'extension des bâtiments existants

L'extension d'un *bâtiment* peut s'inspirer de l'existant ou proposer un traitement architectural contemporain en contraste, mais, dans les deux cas, elle doit respecter l'architecture d'origine.

Si toutefois l'architecture d'origine est de qualité médiocre ou mauvaise, l'extension s'accompagnera d'une transformation complète du bâti.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions relatives à la rénovation des *bâtiments* doivent être respectées.

## V. PROTECTION DES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION SPECIFIQUE

Tous les travaux exécutés sur un *bâtiment* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (se reporter au plan de zonage) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

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

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

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement en nombre suffisant.

### I. NOMBRE MINIMUM DE PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement en nombre suffisant pour satisfaire aux besoins et selon les dispositions suivantes :

#### A. Règle générale

La conception des aires de stationnement doit permettre l'accessibilité effective de chaque place de stationnement.

Le nombre de places de stationnement de deux roues (vélos uniquement) est calculé de la façon suivante :

- 1 place pour 120 m<sup>2</sup> de SHON pour les constructions de bureaux et d'activités,
- 1 place par logement pour les logements directement liés au fonctionnement des bureaux et activités.
  - 1) Pour les constructions à destination d'habitation
- Pour toute la zone à l'exception de celles situées dans le secteur UF I : 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de SHON
- Dans le secteur UF I : 1 place par tranche de 70 m<sup>2</sup> de SHON

#### 2) Pour les constructions à destination d'artisanat et d'industrie

La surface affectée au stationnement et aux aires d'évolution est fixée à 30 % de la surface hors œuvre nette de la construction.

Les établissements industriels doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique, ainsi que les emplacements nécessaires aux visiteurs.

#### 3) Pour les constructions à destination de commerce et bureaux

La surface affectée au stationnement est au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de la construction.

## B. Dispositions particulières

Pour les constructions à usage de bureaux situées dans un rayon de 400 m autour d'une gare RER et dans une bande de 400 m de part et d'autre de la RD 920 (avenue Aristide Briand), le nombre de places issu de l'application de la règle précédente est diminué de 30 %.

En cas d'impossibilité de satisfaire aux obligations de stationnement, le constructeur est autorisé à reporter sur un autre terrain, situé dans sur le territoire de la commune, les places de stationnement qui lui font défaut, tel que le prévoit l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme.

Pour les constructions et installations nécessaires aux *équipements publics* le nombre de places devra être estimé en fonction des besoins engendrés par la construction en tenant compte de sa taille, de la fréquentation attendue, de ses heures d'ouvertures et des possibilités de stationnement existantes à proximité.

### 1) Dispositions particulières au secteur UF pa

Le stationnement sera assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement nécessaire à la prise en compte des besoins générés par les constructions sera entièrement assuré en sous-sol. Des servitudes de passage permettront l'accès aux garages prévus en continuité et au-delà des emprises foncières propres à chaque propriété.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface hors œuvre nette qu'elles occupent.

Le nombre minimal de places de stationnement est calculé de la façon suivante :

- Pour les constructions de bureaux, artisanat et industrie : 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de SHON (soit 20 places pour 1 000 m<sup>2</sup> de SHON)
- Pour les commerces : un minimum d'une place par commerce, qui devra être située dans un rayon inférieur à 300 m, mesuré depuis l'accès principal du commerce.

Les établissements commerciaux devront également réserver sur le terrain, au rez-de-chaussée ou au sous-sol, les emplacements nécessaires au stockage lié aux opérations d'approvisionnement de manière à ne pas encombrer la voie publique.

Dans le sous-secteur UFpa a, quelques places supplémentaires pourront être développées au niveau du sol, à l'intérieur des propriétés.

Dans les sous-secteurs UFpab et UFpac, un stationnement supplémentaire pourra être autorisé en surface à hauteur de 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de SHON.

### 2) Dispositions particulières au secteur UFvn a et b

Le nombre de places de stationnement est calculé de la façon suivante :

- 1 place pour 80m<sup>2</sup> de SHON pour toutes les constructions à destination autre que l'habitation
- 1 place par logement pour les logements directement liés au fonctionnement des bureaux et activités.

### 3) Dispositions particulières au secteur UF zc

- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux bureaux
- Pour les constructions destinées aux activités (hors bureaux et commerces): la surface affectée au stationnement et aux aires d'évolution est fixée à 40 % de la surface hors œuvre nette de la construction.
- Les établissements destinés aux activités industrielles et commerciales doivent également réserver sur leur terrain les emplacements nécessaires pour assurer toutes les opérations de chargement, déchargement et manutention sans encombrer la voie publique, ainsi que les emplacements nécessaires aux visiteurs.
- Pour les constructions destinées aux commerces : la surface affectée au stationnement est au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de la construction affectée au commerce, en plus des espaces nécessaires à la livraison.
- Pour les constructions destinées aux habitations : 1 place par tranche de 120 m<sup>2</sup> de SHON.

### C. Dérogations

Pour les travaux d'amélioration, d'extension d'une construction à usage d'habitation existante, il n'est pas fixé d'obligation de réaliser de places de stationnement si ces travaux ne se traduisent pas par la création de nouveaux logements.

## II. DIMENSION MINIMUM ET ACCESSIBILITE DES PLACES

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m

Les places de stationnement pour les deux roues doivent avoir une surface de 2 m<sup>2</sup> minimum.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement doit obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès, doivent être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives ou difficiles. En particulier, et pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings doivent obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier d'au moins 3,50 m de longueur.

Nota : L'aire d'évolution et de stationnement d'un véhicule particulier nécessite 25 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UF 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

### I. REGLE GENERALE

Au moins 15 % de la surface du terrain sera de *l'espace de pleine terre*.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement sont obligatoirement plantées.

Il est exigé au minimum 1 arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de surface plantée. Les aires de stationnement en surface doivent comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>.

Les installations nuisantes et *dépôts* de matériaux doivent être masqués par des plantations à feuillage persistant.

De plus, un rideau continu d'arbres de haute tige ou d'arbustes formant écran est exigé en limites séparatives en contact avec un terrain classé dans une zone désignée au PLU sous le sigle UA, UC, UD, UFI ou UT.

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

### II. ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions du code de l'urbanisme.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L 123-1 7° :

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

## **ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

### **I. REGLE GENERALE**

En application de la délibération du Conseil Municipal, le COS est majoré de 10% pour les constructions qui respectent les critères de performances énergétiques fixés par arrêté ministériel du 8 mai 2007.

- Le COS est fixé à 1,40.
- Pour les unités foncières ayant une façade sur la RD 920 d'un linéaire égal ou supérieur à 30 m et une superficie égale ou supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, sur une profondeur de 120 mètres comptée parallèlement à l'*alignement* de la RN 20, le COS est porté à 2,60.
- Le COS tel que défini ci-dessus n'est pas applicable aux *équipements publics*.

### **II. DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### **A. Dispositions particulières au secteur UF I**

1) Dans le secteur UF I

Le COS est fixé à 1,2.

Le COS tel que défini ci-dessus n'est pas applicable aux *équipements publics*.

2) Dans le secteur UF I\* :

Pour les constructions à destination d'habitation, le COS est fixé à 0,40.

Pour les autres constructions, le COS est fixé à 1,15.

Ces deux COS sont cumulables pour atteindre un COS plafond qui est fixé à 1,55.

#### **B. Dispositions particulières au secteur UF j**

Le COS est fixé à 1,80

#### **C. Dispositions particulières au secteur UF hb et UF zc**

Il n'est pas fixé de COS.

#### **D. Dispositions particulières au secteur UF pa**

La SHON maximum est fixée à 96 000 m<sup>2</sup>, se décomposant comme suit :

La SHON maximum des constructions nouvelles du secteur UF pa est fixée à 63 500 m<sup>2</sup>.

Elle se répartit dans les trois sous-secteurs composant le secteur UF pa en fonction des différents types d'occupation du sol qui sont :

- Sous-secteur UFpa a :

- Bureaux, activités 47 750 m<sup>2</sup> SHON maximum
- Commerces 750 m<sup>2</sup> SHON maximum

- Sous-secteurs UF pa b et UFpa c : Bureaux, activités 16 000 m<sup>2</sup> SHON maximum

La SHON du bâtiment conservé est estimée à 32 500 m<sup>2</sup>.

#### **E. Dispositions particulières au secteur UF cv**

La SHON maximum est fixée à 20 000 m<sup>2</sup>.

**F. Dispositions particulières aux secteurs UF vn a et b**

La SHON totale du secteur est fixée à 39 810 m<sup>2</sup> maximum se répartissant comme suit :

- Sous-secteur UFvn a :

- Bureaux 25 810 m<sup>2</sup> SHON
- Commerces, activité 500 m<sup>2</sup> SHON

- Sous-secteur UF vn b : Bureaux 13 500 m<sup>2</sup> SHON

La SHON de chacun des sous-secteurs définie ci-dessus peut varier par transfert de droits d'un sous-secteur à l'autre.

Cette faculté ne peut avoir pour effet de modifier globalement la surface maximum totale.

.

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT****Zone destinée à recevoir principalement des équipements publics****ARTICLE UT 1: MODES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les aménagements de terrain de camping et de stationnement de caravanes
- Les constructions à destination d'activités commerciales, industrielles

**ARTICLE UT 2 : MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Par délibération du Conseil municipal, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme.

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations.

**Zone non aedificandi (Z.N.A.) de l'autoroute**

Pour assurer la sécurité et la maintenance des ouvrages liés aux voies rapides une zone non aedificandi peut être appliquée à partir de la limite d'emprise. Cette Z.N.A. de l'autoroute est reportée au PLU conformément à la légende de celui-ci et représente une bande d'une dizaine de mètres de profondeur. Des adaptations mineures à cette règle pourront être accordées pour des annexes de faible importance.

**Marge de reculement de l'autoroute**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les constructions scolaires, les locaux sanitaires et hospitaliers devront respecter une marge de reculement par rapport aux voies rapides.

La marge de reculement de l'autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande d'une cinquantaine de mètres comptée à partir du bord de la plate forme autoroutière).

Sont autorisés les travaux d'amélioration et d'extension des constructions existantes, sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Des adaptations mineures pourront être accordées de façon exceptionnelle et si des raisons d'urbanisme le justifient lorsque les conditions locales de propagation du bruit conduisent à un isolement acoustique courant.

Les projets d'habitation doivent respecter les règles d'isolations phoniques édictées par le code de l'habitation et de la construction ainsi que les arrêtés préfectoraux pris en application.

**ARTICLE UT 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES OUVERTS A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent de satisfaire aux exigences de la sécurité.

**ARTICLE UT 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

## II. ASSAINISSEMENT

Les règles suivantes sont applicables pour toutes les constructions nouvelles. Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules eaux usées domestiques (contrairement aux eaux usées non domestiques et aux eaux pluviales pour lesquelles il n'y 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.

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.

### A. Eaux pluviales

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, 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.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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 (plus de 5 places) 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.

Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit.

Les eaux de toiture : les eaux pluviales des toitures seront au maximum détournées par des techniques de rétention alternatives (stockage à la parcelle, infiltration, etc.).

Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts notamment) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

En tout état de cause, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. L'objectif est de rechercher des solutions permettant d'atteindre, dans la mesure du possible, l'absence de rejet dans le réseau.

Il est donc impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, tenant compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon les règles de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales édicté par les réglementations de la CAVB et du Conseil Général.

### B. Eaux usées

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

Les eaux des parkings : les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 5 places pour véhicules légers ou de type poids lourds.

Les effluents de parkings couverts doivent être traités puis rejetés dans le réseau d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toitures non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débourbeur-déshuileur.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

### III. RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et les points de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau intéressé.

#### ARTICLE UT 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

#### ARTICLE UT 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter à l'*alignement*, actuel ou projeté ou en retrait, avec un minimum de 4 mètres en cas de retrait.

#### ARTICLE UT 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait, avec un minimum de 4 mètres en cas de retrait.

#### ARTICLE UT 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La construction de plusieurs *bâtiments* sur une même unité foncière est autorisée, sous réserve que la distance les séparant soit égale à 4 m minimum.

Toutefois, les *bâtiments* peuvent être implantés différemment dès lors que des raisons techniques justifiées liées au fonctionnement et à la nature de l'installation l'impose.

#### ARTICLE UT 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum est fixée à 60 % de la surface de l'unité foncière.

#### ARTICLE UT 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée en tous points du *bâtiment* par rapport au niveau naturel du sol ne peut excéder 15 mètres.

Cette règle n'est pas applicable aux cheminées de chauffage ou de ventilation, aux antennes de télécommunication, ni aux ouvrages techniques.

**ARTICLE UT 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

## I. INTRODUCTION

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

## II. REGLE GENERALE

### A. Composition générale et volumétrie des constructions

#### 1) Les toitures

##### **Forme de la toiture :**

- Toitures à pentes

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

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

- Autres formes de toiture

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

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

Les toitures à pente ou non peuvent également être végétalisées.

##### **Eléments de toiture :**

Pour toutes les toitures, les *édicules* et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, doivent de préférence être intégrés dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité, ils doivent être traités avec des matériaux et couleurs en harmonie avec ceux de la construction.

##### **Les édicules et gaines techniques :**

Les *édicules* techniques en toiture doivent respecter les *hauteurs* fixées à l'article 10. Ils doivent en outre, 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 descentes d'eaux pluviales :**

Les descentes d'eaux pluviales devront être conçues en cohérence avec la composition 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 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 ne pas être visible dans le paysage.

A cet égard, le rehaussement du ou des conduits à réaliser ne peut pas être laissé en matériau brut (aluminium, acier inox, etc.) sur un linéaire supérieur à 3 mètres.

**Les antennes :**

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

**Les dispositifs type panneaux solaires :**

Ils doivent être intégrés au mieux dans la composition architecturale d'ensemble de la construction, afin de ne pas être perçus depuis la rue comme des éléments nuisant à l'harmonie du paysage.

## 2) 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 matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

**B. Les éléments décoratifs**

## 1) Les éléments de modénatures

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

## 2) Les volets roulants

La pose de volets roulants doit de préférence se faire à l'intérieur, au dessus du linteau. S'il est à l'extérieur, il convient d'utiliser un *lambrequin* afin de cacher le caisson.

**C. Les éléments techniques**

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.

**D. Les clôtures et les portails**

En application de la délibération du Conseil municipal, l'édification des clôtures dans le périmètre des Monuments historiques est soumise à déclaration préalable.

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

Elles ne peuvent dépasser 2m.

Lorsqu'il existe une différence de niveau entre le terrain privé et l'espace public, la hauteur est calculée en fonction du niveau le plus haut.

Une hauteur supérieure est admise pour les poteaux, sans qu'ils puissent dépasser 2.5m.

Cette hauteur maximale est modulable en cas de terrain en pente : le mur peut être conçu « en escalier », présentant une arase horizontale par section, sans que la hauteur ne dépasse jamais 3.5m en tout point de la clôture.

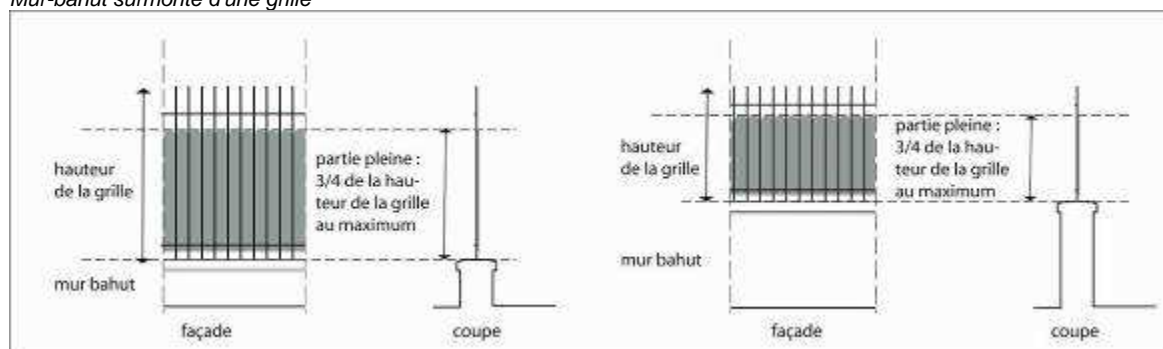
Sont interdits :

- Les lisses ou barrière d'aspect plastique ou PVC
- Les dispositifs d'aspect provisoire comme palissades métalliques ou textiles, tôles, grillages...

Les types préconisés sont :

- Le mur-bahut surmonté d'une grille ou d'un ouvrage ferronné. La partie supérieure peut être partiellement occultée sur une hauteur maximale correspondant au 3/4 de la hauteur totale de la grille
- Le mur-bahut surmonté d'une barrière en bois

Mur-bahut surmonté d'une grille



Les dispositions ci-dessus ne s'imposent pas aux clôtures des terrains occupés par des *équipements publics* ou d'intérêt collectif.

### III. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles seront réalisées :

- Soit en se référant à un type architectural traditionnel en évitant la référence à des architectures issues de traditions éloignées du contexte arcueilais, en particulier aux styles ruraux ou issus d'une culture provinciale spécifique. En particulier, les matériaux employés seront harmonisés à ceux traditionnellement employés à Arcueil : brique, terre cuite ou ciment, meulière, ciment peint ou brut, maçonnerie enduite...
- Soit selon un projet architectural contemporain

L'emploi d'autres types de matériaux est autorisé : bardages bois ou métalliques, matériaux plaqués ou agrafés, à condition qu'ils présentent un aspect durable et que la mise en œuvre soit soignée dans les finitions.

Les choix techniques et plastiques innovants, ainsi que l'impact du projet dans le paysage environnant devront être maîtrisés. Le type d'implantation, la volumétrie et le style des architectures avoisinantes devront être pris en compte.

### IV. DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

#### A. Les rénovations

- L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors de ravalement, de réhabilitation
- La création de nouveaux percements doit s'intégrer au mieux 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
- Les ouvertures dans les combles :
  - L'éclairage des combles peut être assuré soit par des lucarnes, soit par des fenêtres de toit, soit par des fenêtres en pignon :
    - Les lucarnes doivent être de dimensions réduites et situées dans l'axe vertical des baies de la façade
    - Une seule rangée horizontale de fenêtre de toit est autorisée. Les châssis de préférence de proportions verticales sont de préférence axés en fonction des baies de la façade
  - D'autres dispositifs d'éclairage des combles (ouvertures horizontales, verrières de toitures), peuvent être autorisés, à condition que leur intégration architecturale soit maîtrisée : proportions et situation dans la toiture doivent avoir été étudiées en intelligence avec l'architecture existante.

#### B. L'extension des bâtiments existants

L'extension d'un *bâtiment* peut s'inspirer de l'existant ou proposer un traitement architectural contemporain en contraste, mais, dans les deux cas, elle doit respecter l'architecture d'origine.

Si toutefois l'architecture d'origine est de qualité médiocre ou mauvaise, l'extension s'accompagnera d'une transformation complète du bâti.

Dans le cas d'un prolongement de l'architecture d'origine, les dispositions relatives à la rénovation des *bâtiments* doivent être respectées.

## V. PROTECTION DES BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE PROTECTION SPECIFIQUE

Tous les travaux exécutés sur un *bâtiment* faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (se reporter au plan de zonage) doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite. En cas de démolition des éléments principaux qui participent à cet ensemble, la reconstruction se fera en conservant la volumétrie et l'implantation de l'ensemble urbain.

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

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

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques avec des caractéristiques correspondant aux besoins des constructions ou installations.

Toutefois, pour les travaux d'amélioration, d'extension et les constructions réalisés sur des unités foncières sur lesquelles un *bâtiment* est repéré au document graphique comme devant être protégé (au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme), cette prescription n'est pas applicable.

### ARTICLE UT 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

#### I. REGLE GENERALE

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

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

#### II. ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER

Les terrains indiqués aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions du code de l'urbanisme.

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.123-1 7° du Code de l'urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

Sur les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L 123-1 7° :

- Les constructions sont autorisées à condition qu'elles soient localisées sur la parcelle de manière à porter le moins d'atteinte possible au paysage et à respecter au mieux les plantations existantes de qualité
- Les travaux ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage, notamment les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, en application du code de l'urbanisme. Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

Dans le cas où un arbre identifié au plan de zonage serait abattu, il devra être remplacé par un arbre de même espèce ou d'une espèce susceptible de redonner une valeur paysagère équivalente.

**ARTICLE UT 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

**REGLEMENT DE LA ZONE N ET N\*****Zone naturelle****ARTICLE N 1 : MODES D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions sont interdites en zone N à l'exception des secteurs N\*.

**ARTICLE N 2 : MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Par délibération du Conseil municipal, le permis de démolir a été institué sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R. 421-27 du code de l'Urbanisme.

Sont autorisés en secteur N\*, sous conditions de taille et de capacité d'accueil limitées :

- Les constructions à usage *d'équipements publics*
- Les logements destinés au gardiennage et au fonctionnement des installations

**Zone non aedificandi (Z.N.A.) de l'autoroute**

Pour assurer la sécurité et la maintenance des ouvrages liés aux voies rapides une zone non aedificandi peut être appliquée à partir de la limite d'emprise. Cette Z.N.A. de l'autoroute est reportée au PLU conformément à la légende de celui-ci et représente une bande d'une dizaine de mètres de profondeur. Des adaptations mineures à cette règle pourront être accordées pour des *annexes* de faible importance.

**Marge de reculement de l'autoroute**

Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les constructions scolaires, les locaux sanitaires et hospitaliers devront respecter une marge de reculement par rapport aux voies rapides.

La marge de reculement de l'autoroute est reportée sur le plan de zonage du PLU conformément à la légende de celui-ci (elle représente une bande d'une cinquantaine de mètres comptée à partir du bord de la plate forme autoroutière).

Sont autorisés *les travaux d'amélioration des constructions existantes*, sous réserve du respect des dispositions réglementaires en vigueur.

Des adaptations mineures pourront être accordées de façon exceptionnelle et si des raisons d'urbanisme le justifient lorsque les conditions locales de propagation du bruit conduisent à un isolement acoustique courant.

Les projets d'habitations doivent respecter les règles d'isolations phoniques édictées par le code de l'habitation et de la construction ainsi que les arrêtés préfectoraux pris en application.

**ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES OUVERTS A LA CIRCULATION PUBLIQUE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique, ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques répondent à l'importance ou à la destination des constructions projetées afin de garantir la sécurité.

Tout projet de voirie créé à l'intérieur d'une propriété doit permettre une bonne circulation des véhicules et des engins de secours.

**ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT****I. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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

**II. ASSAINISSEMENT**

Les règles suivantes sont applicables pour toutes les constructions nouvelles. Compte tenu de leur fonction, tous les bâtiments sont assujettis à l'obligation de raccordement des seules 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.

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.

**A. Eaux pluviales**

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, 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.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales : en l'absence de réseau collecteur, ou en cas d'incapacité du collecteur existant à recevoir l'excédent d'eaux de l'opération ou de prescriptions liées à la Loi sur l'Eau, les aménagements nécessaires seront à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. 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 (de plus de 5 places) 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.

Le détournement de la nappe phréatique ou des sources souterraines dans les réseaux d'assainissement est interdit.

Les eaux de toiture : les eaux pluviales des toitures seront au maximum détournées par des techniques de rétention alternatives (stockage à la parcelle, infiltration, etc.). Il est recommandé que, dès leur conception, les aménagements intègrent des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts notamment) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.). En tout état de cause, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. L'objectif est de rechercher des solutions permettant d'atteindre, dans la mesure du possible, l'absence de rejet dans le réseau.

Il est donc impératif de mettre en place une limitation de débit par stockage ou autres, tenant compte de l'imperméabilisation des surfaces, selon les règles de calcul de la limitation de débit des eaux pluviales édicté par les réglementations de la CAVB et du Conseil Général.

### **B. Eaux usées**

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

Les eaux des parkings : les eaux issues des parkings et voiries privées sont traitées (débourbées et déshuilées) avant infiltration à la parcelle dans le milieu naturel. L'obligation concerne les parkings d'une taille supérieure à 5 places pour véhicules légers ou de type poids lourds.

Les effluents de parkings couverts doivent être traités puis rejetés dans le réseau d'eaux usées.

Les aires de lavage de véhicules et de matériel industriel doivent être couvertes afin que les eaux de toitures non polluées soient dirigées vers le réseau d'eaux pluviales et que les eaux de lavage soient évacuées vers le réseau d'eaux usées après passage dans un débouilleur-déshuileur.

Les eaux claires (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) ne devront pas être déversées dans les réseaux se raccordant à une station d'épuration.

### **III. RESEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain, ces ouvrages comprennent les conduites entre les constructions et les points de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Tout raccordement au réseau collectif sera exécuté suivant les prescriptions spécifiques d'une autorisation prise à la suite d'une demande spéciale du pétitionnaire auprès du gestionnaire du réseau intéressé.

### **ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n'est pas fixé de règle.

### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES**

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 5 mètres de l'*alignement*.

Peuvent être admises à l'intérieur de ces marges :

Les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du *bâtiment*, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc.

### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 6 mètres des limites séparatives.

Toutefois, peuvent être admis à l'intérieur de ces marges : les ouvrages de distribution électrique et les aménagements de constructions existantes qui n'entraînent pas de modifications dans la destination principale du *bâtiment*, sous réserve qu'il n'en résulte aucune extension horizontale ou verticale, à l'exception d'éléments légers tels que perrons, terrasses couvertes, lucarnes, etc...

**ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pour les implantations de constructions non contiguës, la distance entre les façades de deux constructions sur un même terrain doit être au moins égale à 6 mètres.  
Cette règle n'est pas applicable pour les ouvrages de distribution électrique.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur N\*, l'emprise au sol maximum est de 50 % de la surface totale du terrain.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage dans le secteur N\*.

**ARTICLE N 11 : L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS AINSI QUE LES PRESCRIPTIONS DE NATURE A ASSURER LA PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGES, DES QUARTIERS, ILOTS, IMMEUBLES, ESPACES PUBLICS, MONUMENTS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.  
Tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des *bâtiments* ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations et espaces verts identifiés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 7° du Code de l'Urbanisme doivent être conservés sauf impossibilité technique avérée ou sauf si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.  
Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.  
Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places.

**ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de COS.

## LISTE DES MONUMENTS PROTEGES

### Edifices protégés au titre des Monuments historiques

#### Edifices classés

##### **Eglise Saint-Denis (arrêté 1862)**

4<sup>ème</sup> quart 12<sup>ème</sup> siècle ; 1<sup>ère</sup> moitié 13<sup>ème</sup> siècle ; 15<sup>ème</sup> siècle ; 18<sup>ème</sup> siècle. Propriété de la Commune.

##### **Aqueduc des Eaux de Rungis (1991)**

Aqueduc dans son ensemble : 17<sup>ème</sup> siècle, 19<sup>ème</sup> siècle ; Pont-aqueduc Médicis : 1<sup>er</sup> quart 17<sup>ème</sup> siècle, par Thomas FRANCINE.

Partie 17<sup>ème</sup> siècle du pont-aqueduc Médicis (à l'exclusion de la partie 19<sup>ème</sup> siècle) délimitée par les regards n°13 et 14 (cad. S 158 ; R 73) : classement par arrêté du 26 février 1991

##### **Chapelle Perret (1999) - 52 avenue Laplace ; 4 avenue Lénine**

En 1928 une demande de permis de construire par les frères Perret, entrepreneurs (25 bis rue Franklin à Paris 16<sup>ème</sup>) est déposée pour la construction d'une chapelle à la demande de la congrégation des Soeurs franciscaines de l'Immaculée Conception. Les bâtiments conventuels et la chapelle sont légués en 1973 à la fondation "la Vie au grand air". La chapelle a été protégée au titre des Monuments historiques.

C'est un édifice de plan rectangulaire bâti en béton armé. Une structure de poteaux et de poutres délimite une nef de trois travées et un chœur d'une travée. La nef est éclairée par les trois grandes verrières du mur ouest et les claustras des parties hautes (verrières composées des mêmes éléments de claustra déjà utilisés par les Perret au Raincy, cf notice PA00079948). La chapelle est installée à l'étage, dégageant au rez-de-chaussée une grande salle, initialement préau ouvert. Un escalier mène à la chapelle et se prolonge au niveau supérieur donnant accès à la tribune.

#### Edifices inscrits

##### **Usines Anis Gras (2000)**

Société créée en 1858, la maison Raspail mettait au point des médicaments à base de camphre censés soigner des maux variés. Produits à Arcueil dans des bâtiments probablement construits par Emile Raspail dans les années 1880, sans doute d'après les élévations de l'architecte Ulysse Gravigny. Bâtiments en brique et métal, sauf l'orangerie et le pavillon du gardien déjà présents sur le terrain.

##### **Aqueduc des Eaux de Rungis (1991)**

Aqueduc dans son ensemble : 17<sup>ème</sup> siècle, 19<sup>ème</sup> siècle ; Pont-aqueduc Médicis : 1<sup>er</sup> quart 17<sup>ème</sup> siècle, par Thomas FRANCINE.

Aqueduc dans son ensemble avec ses ouvrages extérieurs : regards n° 13, 14, 15, 17 et 18, et partie superposée du 19<sup>ème</sup> siècle du pont-aqueduc (délimitée par les regards n° 13 et 14) entre Arcueil et Cachan (cad. S 158 ; K 73, 140 ; M 152 ; N 063) : inscription par arrêté du 10 février 1988

##### **Maison Raspail (1993) – 51 avenue Laplace**

Maison construite en 1840 pour la famille Raspail. En 1856 Emile Raspail, ingénieur, installe avenue Laplace une fabrique de droguerie. François-Vincent Raspail (1794-1878) fait de sa maison un lieu de réunion et y vit de 1876 à sa mort en 1878. Une bibliothèque est construite en 1857 au nord-ouest de la maison ; utilisée comme salle de réunion jusqu' à la mort de Raspail, elle devient bibliothèque à partir de 1881.




**Maison des gardes de l'ancien château (1929) -24 rue Emile Raspail  
Maison dite "des Gardes"**

Vestige de l'ancien château des Guise détruit en 1752. Actuellement centre culturel.  
17e siècle

**Fontaine et perron XVIIIe - 47 rue Emile Raspail**

Fontaine et perron du 18<sup>ème</sup> siècle dans le jardin Paul Vaillant Couturier

**Protection au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme**

<b>Ensembles architecturaux</b>		
la « villa Moderne »		Villa Moderne
la Cité jardin		Rue Maxime Bacquet
Le lotissement rue Branly		11 à 106 rue Branly
L'alignement avenue Massenet		Quartier Laplace
Les bâtiments d'habitation du Fort de Montrouge		Avenue Marx-Dormoy
<b>Edifices</b>		
Le bâtiment des « Tôleries de Normandie »		50 avenue Laplace
L'immeuble de la Boulangerie à l'angle de l'avenue Laplace et de la rue Pasteur		à l'angle de l'avenue Laplace et de la rue Pasteur :
Les bâtiments dits de l'Aumônerie ; 18 et 20 rue Lafontaine ainsi que les n°1 à 11 de la rue de la Division Leclerc dans leur partie ancienne		18 et 20 rue Lafontaine ainsi que les n°1 à 11 de la rue de la Division Leclerc
La propriété du n°1 rue de la Citadelle		1 rue de la Citadelle
Ancienne poste		103 rue Marius-Sidobre
Groupe scolaire Jules Ferry		Rue Emile Raspail
Centre Marius Sidobre Ancien Hôtel de Ville		Place de la République
Gare Laplace		Avenue Laplace

## DÉFINITIONS

### ACCES

Voie de passage établie entre d'une part la voie publique et d'autre part, une propriété, un bâtiment, un chantier ou un terrain.

### ACROTERE

Éléments d'une façade située au dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des murets pleins ou à claire-voie.

### ALIGNEMENT

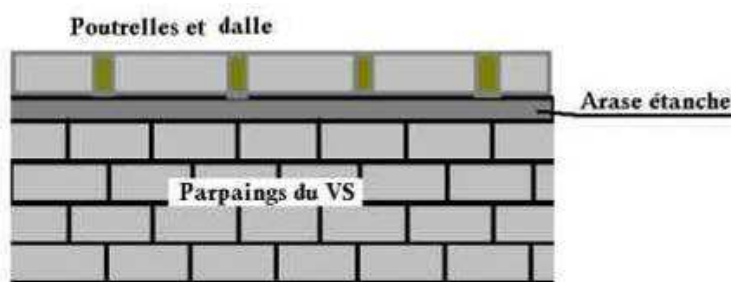
C'est la limite entre le domaine privé et le domaine public, généralement constituée par une voie. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie c'est "*l'alignement* actuel" ; lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est "*l'alignement* futur", dans ce cas l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et il est repris dans le tableau des emplacements réservés.

### ALLEGE

Élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie ; l'allège a la même largeur que la baie, ou la largeur de plusieurs baies juxtaposées, si elles sont séparées par des meneaux.

### ARASE

Face supérieure dressée ou nivelée, d'une assise de pierres ou de briques, d'une semelle de fondations, d'un mur sans couronnement. Pierre ou élément de maçonnerie utilisé pour rectifier l'horizontalité de l'assise supérieure d'un mur.



### AMÉLIORATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration de l'habitabilité, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de cinq ans, sous réserve que les surfaces de planchers hors oeuvre créées soient inférieures aux surfaces de planchers hors oeuvre nette des constructions avant agrandissement.

Au delà de ces limites, les constructions ainsi réalisées seront considérées comme neuves.

### ANNEXES

Seront considérés comme annexes, les locaux secondaires constituant des dépendances, tels que : réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc.

### BAIES PRINCIPALES

On appelle « baie principale » une baie dont la hauteur d'allège est inférieure à 1,30 m par rapport au plancher de l'étage considéré.

### BAIES SECONDAIRES

On appelle « baie secondaire » une baie dont la hauteur d'allège est supérieure ou égale à 1,30 m par rapport au plancher de l'étage considéré.

### BATIMENT, CONSTRUCTION

Structure verticale close ou non de mur et couverte pour loger des hommes ou des animaux, ou pour abriter des denrées, des récoltes, pour servir à des industries, à des services publics, etc.

Cette structure est constitutive de SHOB si elle n'est pas close (pouvant être transformée en SHON après fermeture du volume) ou de SHON si elle est close.

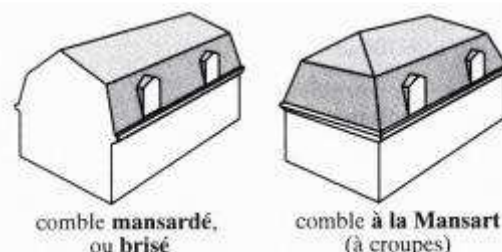
### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.) Art. \*R.123-10

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. »

Il permet de déterminer la surface hors œuvre nette maximum sur un terrain.

### COMBLE À LA MANSART OU TOITURE A LA MANSART

Comble dont chaque versant est formé de deux pans, dont les pentes sont différentes, ce qui permet d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.



### DÉPÔTS ET DÉCHARGES

L'installation de dépôts de ferraille, de vieux véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides et de déchets, etc., non soumis au permis de construire, à la législation sur les installations classées ou à la réglementation concernant le camping est subordonnée à l'obtention d'une autorisation.

La demande d'autorisation doit être adressée au Maire, conformément aux dispositions prévues par l'arrêté du 25 avril 1963.

L'extension ou la création de décharges (y compris le remblaiement de carrières) devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la Mairie du lieu intéressé.

### DEVOIEMENT

Déviations ou portions obliques d'un conduit de fumée ou d'une descente de gouttière par rapport à la verticale.

### DIVISION DE PROPRIÉTÉ

Sont considérées comme terrains issus de division, les propriétés résultant du morcellement d'une unité foncière plus importante, dans la mesure où elles ont une existence de moins de 10 ans.

Nota: Les opérations dites de "détachement de parcelle" sont assimilées à des divisions de propriété.

### EDICULE

Locaux techniques qui émergent des terrasses. Exemple : les machineries d'ascenseurs

### EFFET VOLTAÏQUE OU PHOTOVOLTAÏQUE

Phénomène d'apparition d'une force électromotrice entre un métal et un semi-conducteur, sous l'action d'un flux lumineux.

### EQUIPEMENT PUBLIC

Les *équipements publics* comprennent l'ensemble des constructions et installations assurant un service public d'intérêt général tels que les établissements d'enseignements, les installations sportives non commerciales, les établissements de santé : clinique, hôpital, maison de retraite, etc.

### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol doit se comprendre comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brute du bâtiment à la surface de la parcelle.

Ne sont pas pris en compte les débords de moins de 0,60 m.

### ESPACE DE PLEINE TERRE

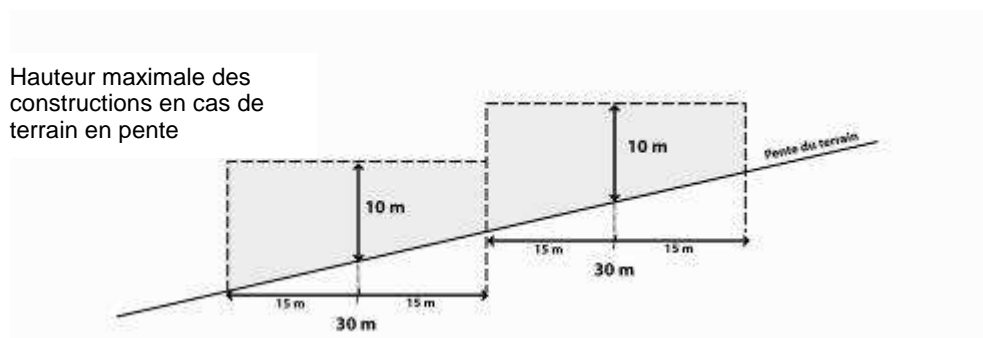
L'espace de pleine terre doit être au sol et végétalisé : planté ou traité en aménagement paysager végétal sur une dalle d'une épaisseur de 0,60 m au minimum. Ne sont pas considérés comme espaces de pleine terre les terrasses végétalisées.

### HAUTEURS - CONDITIONS DE MESURE

La hauteur maximale est calculée au faîtage, les cheminées, antennes, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment sont exclus de cette limitation.

Lorsque le sol ou la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées, pour le calcul de la hauteur, en sections dont chacune ne peut dépasser 30 mètres de longueur ; la hauteur moyenne d'une section se mesure à partir du sol naturel au milieu de la section.

Les cheminées, antennes, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment sont exclus de cette limitation.



### LAMBREQUIN

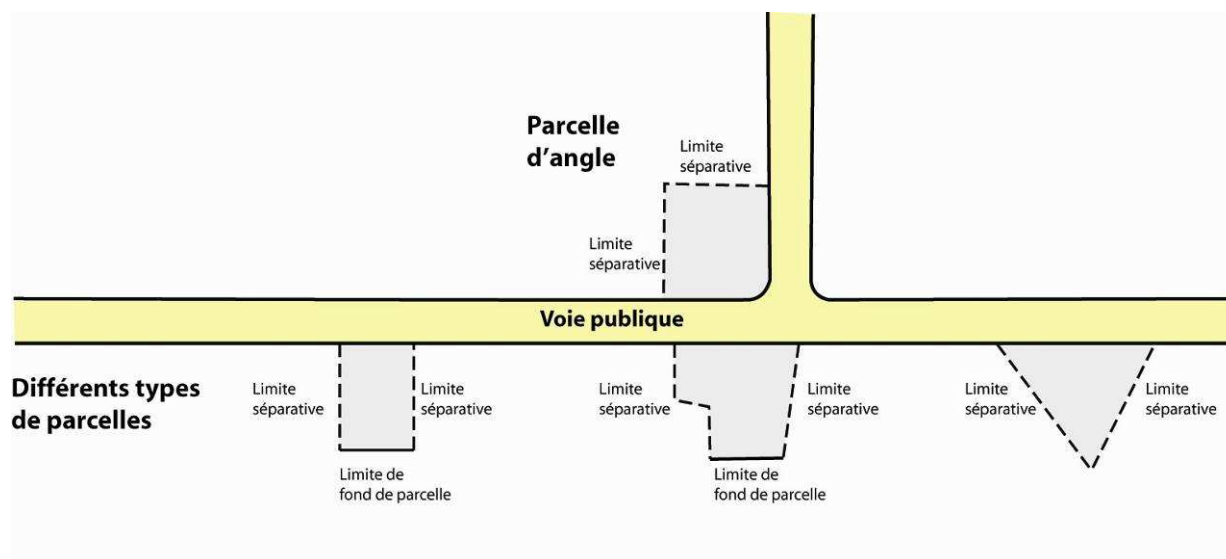
Bandeau d'ornement en bois ou en tôle ajourée.

### LUCARNE

Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles.

### LIMITES DE PROPRIETE

Limite séparative et limite de fond de parcelle se différencient comme indiquent les schémas suivants :



### MARGE DE REULEMENT

La marge de reculement 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 à partir de l'*alignement* actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

### MODENATURE

Proportions et disposition de l'ensemble des vides et des pleins, ainsi que des moulures et membres d'architecture qui caractérisent une façade.

### MUR MACONNE

Peut qualifier tout ouvrage lié ou jointoyé avec un mortier hydraulique.

**PERCEMENT**

Baie ou passage percé dans un mur existant, après sa construction.

**UNITE FONCIERE**

Il est rappelé qu'une propriété est une parcelle ou un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

**RETRAIT**

On appelle retrait, une zone non constructible, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.