



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE SCEAUX

Révisé par délibération du Conseil de Territoire le 27 septembre 2016

Modifié le 25 septembre 2018 et le 10 février 2021

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

**REGLEMENT ZONE UC**

## 4.1 REGLEMENT ECRIT

# TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

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

## ARTICLE 1 Champ d'application territorial

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 3 - Division du territoire en zones

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

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

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

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

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

- la zone N pour le Parc de Sceaux, le Jardin de la Ménagerie, la Coulée Verte et une partie des talus dans l'emprise de la ligne B du RER d'une part, et le cimetière d'autre part. Conformément à l'article L.151-13 du code de l'Urbanisme, des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) sont délimités et le règlement y définit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions qui y sont autorisées, afin d'assurer leur insertion dans l'environnement et de maintenir le caractère naturel de la zone.

### **Le plan comprend en outre :**

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

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

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

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

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

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

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites,

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

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

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

Article 4 - Desserte par les réseaux,

Article 5 - Caractéristiques des terrains,

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

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

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

Article 9 - Emprise au sol des constructions,

Article 10 - Hauteur maximale des constructions,

Article 11 - Aspect extérieur des constructions,

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

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

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

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

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

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

**ARTICLE 4 – Adaptations mineures**

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

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

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

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

#### ► **ARTICLE 6 – Démolitions**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ► ARTICLE 11 – Autres rappels de procédure

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

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

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

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

Sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### UC 4-2 Assainissement

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

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

1) Eaux usées

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

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

2) Eaux pluviales

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

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

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

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

#### **UC 4-4 Déchets ménagers**

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

## ► Article UC.5 - Caractéristiques des terrains

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

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

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

- 1) Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 m par rapport à l'alignement\* actuel ou à créer des voies publiques ou privées, existantes ou futures (en cas d'emplacement réservé pour élargissement de voirie figurant au document graphique), ouvertes à la circulation motorisée, piétonne ou cyclable, ou des emprises publiques.
- 2) **Pour les terrains riverains de la Coulée Verte**, les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement\*, soit en respectant un retrait d'au moins 1,9 m.
- 3) **Pour les terrains situés dans le lotissement du parc de Sceaux**, les constructions doivent être implantées un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement\*.
- 4) **Dans les secteurs de plan de masse**, les règles d'implantation sont définies par les documents graphiques annexés au présent règlement. Il s'agit des secteurs des Pépinières (3) et de la résidence des Bas Coudrais (4).
- 5) **Dans le secteur de l'allée Jean Barral** repéré au titre d'un « ensemble urbain paysager » sur le document graphique, en application de l'article au L.151-23 du code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver leur harmonie avec la composition urbaine en place au sein du secteur.
- 6) Les constructions neuves situées à l'angle de deux voies doivent s'inscrire à l'intérieur d'un alignement\* nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements\* des voies adjacentes (pans coupés). Toutefois, ce recul peut ne pas être exigé s'il ne se justifie ni par des considérations d'harmonisation avec les autres angles du carrefour, ni avec des considérations de lisibilité.
- 7) Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\* existants sur le territoire de la commune à la date d'approbation du PLU peuvent s'implanter à l'alignement\* ou en respectant un recul minimum d'1 m.
- 8) Le rez-de-chaussée des constructions à destination de commerces et d'artisanat peut être implanté à l'alignement\* (nu de la façade).
- 9) La modification, extension\* ou surélévation\* d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à la condition que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle.

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) Les constructions sont implantées en *retrait\** des *limites de fond\** de terrain ; elles doivent respecter une distance au moins égale à la moitié de la *hauteur de façade\** de la construction:
  - sans être inférieure à 3 m ( $H/2 = L \geq 3$  m) dans le cas de façade sans *baie\**,
  - sans être inférieure à 8 m ( $H/2 = L \geq 8$  m) dans le cas de façade avec *baie\**.
- 2) L'implantation d'*annexe\** pourra être autorisée en *limite de fond\** ou avec un *retrait\** minimum de 1 m.
- 3) La modification, *extension\** ou *surélévation\** d'une construction existante dont l'implantation ne respecte pas cet article peut être autorisée à condition :
  - que ces travaux n'aggravent pas la situation de la construction au regard de cette règle et que, le cas échéant, les façades créées dans le prolongement ne comportent pas de *baies\** ;
  - ou que les travaux aient pour objectif de permettre une meilleure isolation thermique par l'extérieur dans la limite d'une épaisseur maximum de 30 cm.
- 4) Pour les *constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif\** existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune, les bâtiments sont autorisés sur les *limites de fond\** de terrain dans le cas de façade sans *baie\** ou avec un *retrait\** minimum de 6 m.
- 5) Dans le secteur de l'allée Jean Barral repéré au titre d'un « ensemble urbain paysager » sur le document graphique, en application de l'article au L.151-23 du code de l'Urbanisme, les implantations doivent préserver leur harmonie avec la composition urbaine en place au sein du secteur.
- 6) Les constructions peuvent être implantées à des distances moindres que celles définies ci-dessus, avec un minimum de 3 m, lorsque les propriétaires voisins, par acte authentique, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune. En l'absence d'accord amiable, il peut être fait application des dispositions des articles R.471-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

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

Dans les secteurs comprenant des dispositions graphiques spécifiques, les règles d'implantation sont définies par les documents graphiques annexés au présent règlement. Il s'agit des secteurs des Pépinières (3) et de la résidence des Bas Coudrais (4).

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

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

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

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

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

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

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

### UC 9-1 Règle générale

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

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

Dans les secteurs comprenant des dispositions graphiques spécifiques, les règles d'implantation sont définies par les documents graphiques annexés au présent règlement. Il s'agit des secteurs des Pépinières (3) et de la résidence des Bas Coudrais (4).

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

### UC 10-1 Règle générale

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



## Article UC.11 - Aspect extérieur des constructions

### **RAPPEL :**

*Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Art. R.111-27 du code de l'Urbanisme).*

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

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

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

#### **1) Les matériaux**

Toute utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire est interdite. Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures. Ils doivent être recouverts d'un parement ou d'un enduit dont l'aspect s'harmonisera avec les constructions avoisinantes.

Les enduits devront être choisis de manière à favoriser une harmonisation des couleurs entre les soubassements, les murs et les huisseries.

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

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

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

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

#### **3) Les façades**

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, il en est ainsi notamment des pignons apparents dégagés en cas de constructions neuves en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades, ainsi que des constructions en rez-de-chaussée dédiés au commerce., qui devront s'appuyer sur la qualité de la devanture commerciale.

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

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

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

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

La fermeture des balcons et des loggias est autorisée uniquement si elle permet d'améliorer les performances énergétiques de la construction et qu'elle est traitée de façon globale de nouvelle façade.

Les réhabilitations d'immeubles et ravalements de façades devront respecter les modénatures et l'architecture d'époque de la construction de l'immeuble. Ces modénatures devront être conservées ou réimplantées dans toute la mesure du possible.

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

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

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

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

#### 5) **Clôtures**

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

#### 6) **Énergies renouvelables**

La pose de tout dispositif technique permettant l'utilisation d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que son positionnement et les matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

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

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

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

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

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

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

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

### **UC 12.1 Constructions neuves et extensions**

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

#### **1) Cas général**

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

#### **2) Places et rampes d'accès**

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

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

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

### 3) Surfaces et nombre de stationnements

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

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

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

### 4) Vélos

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

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

Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes :

Pour les immeubles d'habitation

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

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

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

Pour les équipements scolaires à partir du primaire :

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

#### 5) Aires de livraison

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

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

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

### UC 12.2 Changements de destination

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

### UC 12.3 Impossibilités techniques

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

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

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

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

### UC 13-1 Règles générales

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

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

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

## ► Définitions des différentes destinations

### **Habitation :**

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions, les loges de gardien et les chambres de service. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées sont assimilées au titre du présent règlement à de l'habitation.

### **Hébergement hôtelier :**

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

### **Bureaux :**

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

### **Commerce :**

Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, et leurs annexes. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus du tiers de la surface totale de SDP.

### **Artisanat :**

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

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

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

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

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

### Activités relevant de l'artisanat du bâtiment

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

### Activités relevant de l'artisanat de fabrication

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

### Activités relevant de l'artisanat de service

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

**Industrie :**

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

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

**Entrepôt :**

Local où sont placées temporairement des marchandises en dépôt.

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

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

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

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

**Exploitation agricole et forestière :**

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

**Autres définitions**

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

**Alignement :**

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

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

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

**Annexes :**

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

**Attique :**

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

**Baie :**

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

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

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

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

**Bande de constructibilité**

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

Cette ligne est en général mesurée perpendiculairement à tout point :

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

La mesure figure alors sur le plan.

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

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

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

**Coefficient d'emprise au sol :**

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

**Constructions jointives :**

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

**Distance entre deux constructions :**

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

**Emprise au sol des constructions :**

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

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

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

**Espace Boisé Classé (EBC) :**

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

**Espaces libres :**

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

**Espace public :**

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

**Espaces verts :**

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

**Espaces verts protégés :**

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

**Extension :**

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

**Façade :**

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

**Hauteur de la façade :**

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

**Hauteur maximale des constructions :**

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

**Héberge :**

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

**Limites séparatives**

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

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

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

**Modénature :**

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

**Niveau :**

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

**Pleine terre :**

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

**Recul :**

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

**Redan**

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

**Retrait :**

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

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

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

**Saillie :**

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

**Surface de plancher (SDP) :**

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

**Terrain :**

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

**Terrain naturel :**

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

**Véranda :**

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

**Voie publique ou privée :**

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

## ANNEXE 2 - Liste des emplacements réservés

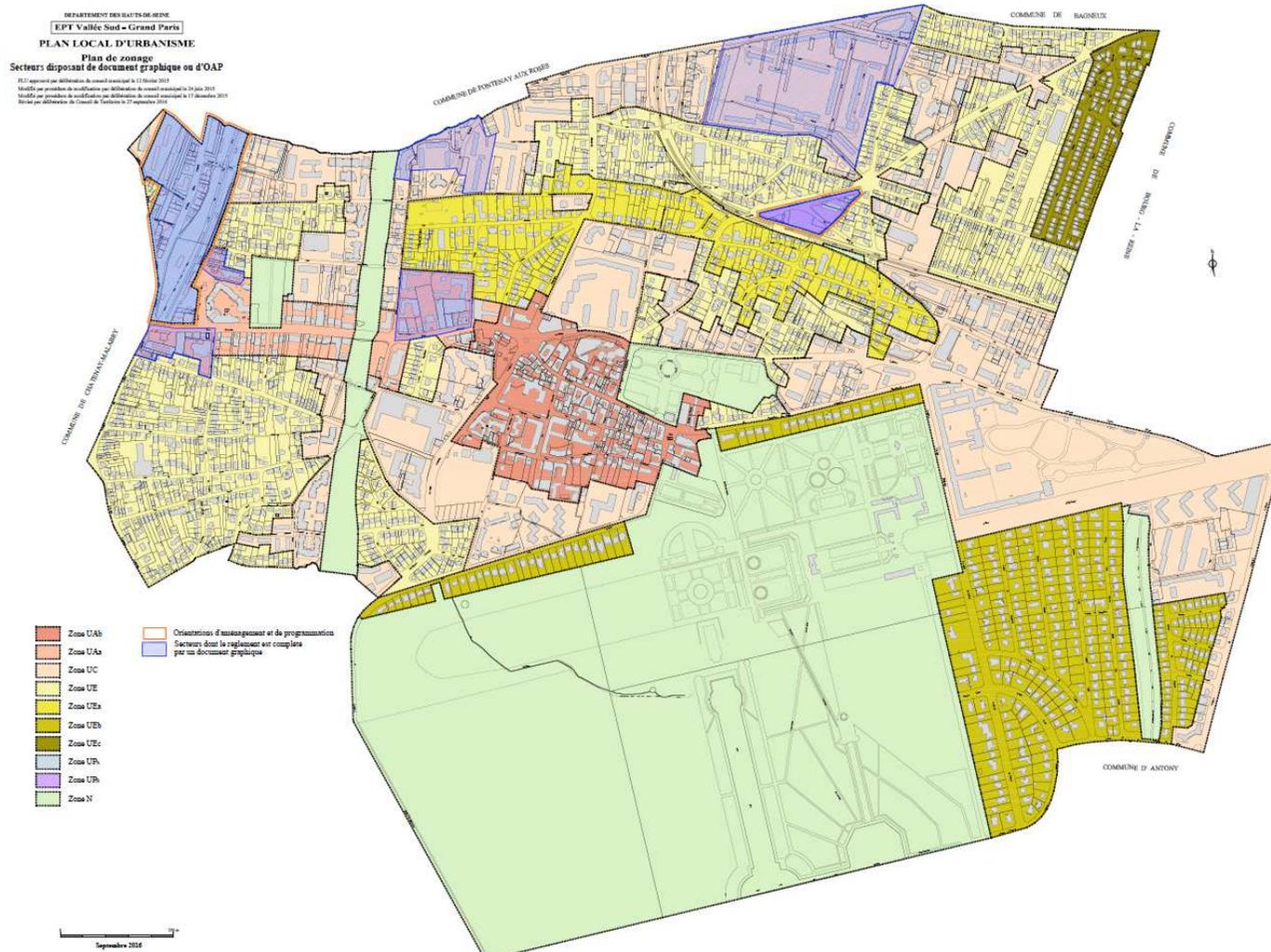
### Emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements locatifs sociaux au titre de l'article L.151-41 du code de l'Urbanisme

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

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

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

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



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



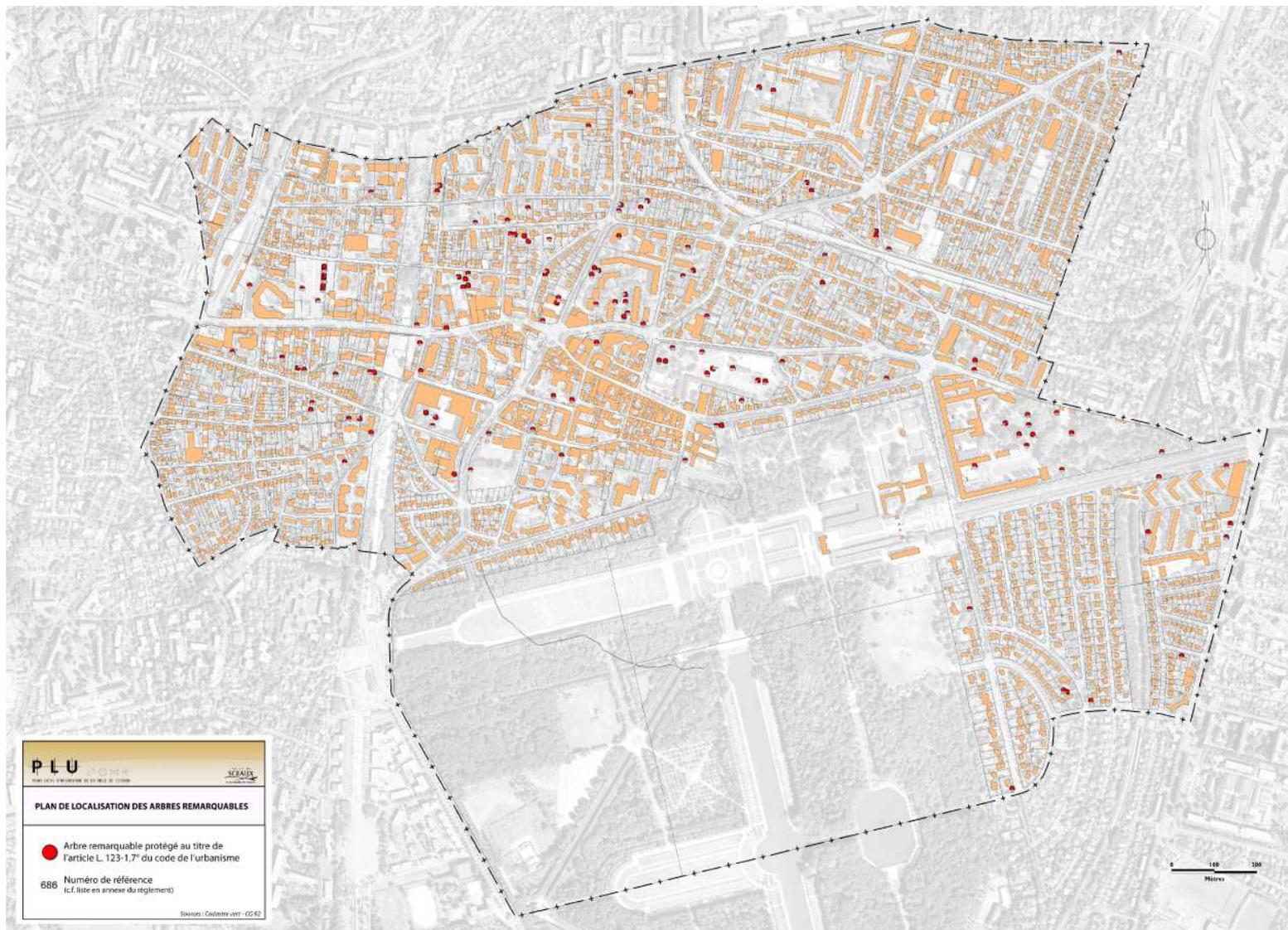
## ANNEXE 5 – « Ensemble urbain et paysager » : liste et localisation (art. L.151-19 du code de l'Urbanisme)

Liste de chaque ensemble urbain paysager :

- 1-les 4 maisons de l'avenue du Plessis,
- 2-les 18 habitations de la cité Henri Sellier,
- 3-l'ancien lotissement Gaz de France
- 4-les 9 pavillons Renaudin, allée Jean-Barral
- 5- le lotissement du château de l'Amiral
- 6-l'ancien lotissement de la Gare
- 7- l'ancien lotissement Maillard (avenue de la République)



## ANNEXE 6 – Arbres remarquables



**Liste des arbres remarquables protégés repérés au titre l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme et protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'Urbanisme. Les références se reportent au plan de localisation des arbres remarquables.**

Références	Diamètre en mètre	Nom latin	Nom courant
496	20,0	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
665	17,5	Fagus sylvatica L.	Hêtre commun
667	13,0	Salix matsudana Koidz. 'Tortuosa'	Saule tortueux
668	16,0	Populus x canescens Sm.	Grisard
669	14,0	Tilia x vulgaris Hayne	Tilleul commun
670	16,0	Acer negundo L.	Erable negundo
671	11,5	Salix x sepulcralis Simonkai var. chrysocoma Meikle	Saule pleureur doré
672	14,1	Fagus sylvatica L.' Purpurea Tricolor'	Hêtre tricolore
673	15,0	Catalpa bignonioides Walter	Catalpa commun
674	18,0	Fagus sylvatica f. pendula (Loud.) Schelle	Hêtre pleureur
675	3,5	Cryptomeria japonica D. Don	Cryptomeria du Japon
676	23,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
677	23,0	Fagus sylvatica f. purpurea (Ait.) Schneid.	Hêtre pourpre
678	15,0	Liriodendron tulipifera L.	Tulipier de Virginie
679	14,5	Gleditsia triacanthos L.	Févier d'Amérique
680	10,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoia géant de Californie
681	16,0	Fagus sylvatica f. purpurea (Ait.) Schneid.	Hêtre pourpre
682	21,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
684	14,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
685	12,5	Tilia platyphyllos Scop.	Tilleul de Hollande
686	11,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoia géant de Californie
687	13,5	Taxus baccata L.	If commun
688	7,2	Calocedrus decurrens (Torr.) Florin	Libocèdre
689	10,0	Cercis siliquastrum L.	Arbre de Judée
690	15,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
691	10,0	Crataegus monogyna Jacq.	Aubépine monogyne
692	19,5	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
693	16,5	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut	Cèdre de l'Atlas
694	17,5	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
695	10,0	Ailanthus altissima Swingle	Ailante
696	17,0	Gleditsia triacanthos L.	Févier d'Amérique
697	17,0	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut 'Pyramida	Cèdre de l'Atlas bleu fastigié
698	18,1	Cedrus deodara G. Don	Cèdre de l'Himalaya
699	11,5	Gleditsia triacanthos L.	Févier d'Amérique

700	11,5	Gleditsia triacanthos L.	Févier d'Amérique
701	20,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
702	11,5	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut	Cèdre de l'Atlas
703	14,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
704	11,4	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
705	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
706	10,0	Taxus baccata L.	If commun
707	19,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
708	22,0	Fagus sylvatica f. purpurea (Ait.) Schneid.	Hêtre pourpre
709	18,0	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
710	11,0	Fraxinus excelsior L.	Frêne commun
711	13,0	Taxus baccata L.	If commun
712	8,0	Pyrus L. 'Poire de Curç'	Poire de Curé
713	21,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
714	7,0	Magnolia grandiflora L.	Magnolia persistant
715	11,0	Castanea sativa Mill.	Châtaignier
716	9,0	Sequoia sempervirens (D. Don) Endl.	Séquoia toujours vert
717	9,0	Populus nigra L. 'Italica'	Peuplier d'Italie
718	14,0	Acer negundo L.	Erable negundo
719	22,0	Sophora japonica L.	Sophora du Japon
720	20,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
721	21,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
722	14,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
723	16,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
724	19,5	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
725	19,5	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
726	17,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
727	17,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
728	15,0	Sophora japonica L.	Sophora du Japon
729	18,0	Aesculus L.	Marronnier
730	10,0	Ginkgo biloba L.	Arbre aux 40 écus
731	7,1	Sorbus domestica L.	Cormier
732	21,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
733	9,5	Gleditsia triacanthos L.	Févier d'Amérique
734	9,1	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)

735	14,0	Sophora japonica L.	Sophora du Japon
736	9,4	Fagus sylvatica L.' Purpurea Tricolor'	Hêtre tricolore
737	26,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
738	10,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoïa géant de Californie
739	11,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoïa géant de Californie
740	17,5	Juglans nigra L.	Noyer d'Amérique
741	13,0	Sophora japonica L.	Sophora du Japon
742	24,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
743	21,0	Platanus orientalis L.	Platane d'Orient
744	12,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoïa géant de Californie
745	31,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
746	10,0	Prunus cerasus L.	Cerisier à fruits
747	3,9	Pyrus L. 'Poire de Curé'	Poire de Curé
748	9,0	Magnolia grandiflora L.	Magnolia persistant
749	14,0	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut 'Glauca'	Cèdre bleu
751	13,0	Robinia pseudoacacia L.	Robinier commun
753	11,0	Ginkgo biloba L.	Arbre aux 40 écus
754	22,0	Cedrus libani ssp. atlantica Battand. et Trabut 'Glauca'	Cèdre bleu
755	20,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
756	22,0	Fagus sylvatica f. purpurea (Ait.) Schneid.	Hêtre pourpre
757	12,0	Sophora japonica L.	Sophora du Japon
758	21,0	Cedrus deodara G. Don	Cèdre de l'Himalaya
759	10,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
760	18,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
761	10,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoïa géant de Californie
762	20,0	Fraxinus excelsior L.	Frêne commun
763	9,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoïa géant de Californie
764	13,0	Fraxinus excelsior L. 'Pendula'	Frêne pleureur
765	21,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
766	9,5	Abies numidica Delannoy ex Carr.	Sapin d'Algérie
767	13,0	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
768	28,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
769	21,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
770	19,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban

771	16,0	Salix matsudana Koidz. 'Tortuosa'	Saule tortueux
772	23,0	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
773	21,0	Platanus orientalis L.	Platane d'Orient
774	18,0	Platanus orientalis L.	Platane d'Orient
775	18,0	Platanus orientalis L.	Platane d'Orient
776	22,5	Cedrus libani A. Rich.	Cèdre du Liban
777	9,0	Pyrus L. 'Poire de Curé'	Poire de Curé
778	8,0	Sequoiadendron giganteum Buccholz	Séquoïa géant de Californie
779	23,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
780	23,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
789	18,0	Carpinus betulus L.	Charme commun
790	14,0	Ginkgo biloba L. 'Pendula'	Arbre aux 40 écus pleureur
791	17,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
792	19,0	Acer pseudoplatanus L.	Érable sycomore
793	23,0	Platanus x acerifolia Willd.	Platane commun
794	30,0	Fraxinus excelsior L.	Frêne commun
1145	5,0	Corylus colurna L.	Noisetier de Byzance
1194	17,0	Quercus robur L.	Chêne pédonculé
1196	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1197	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1198	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1199	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1200	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1201	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1202	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1203	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1204	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1205	5,7	Aesculus hippocastanum L.	Marronnier commun
1206	12,0	Pinus nigra var. maritima ( Ait.) Melville	Pin laricio (de Corse)
1208	8,0	Prunus cerasifera Ehrh. 'Pissardi'	Prunier de Pissard