

Zone UD

Il s'agit principalement d'une zone résidentielle.

I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ART.UD.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et l'extension des installations classées sauf celles prévues à l'art. 2
- 1.2 Les autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.
- 1.3 Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les installations et constructions destinées à la casse de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
- 1.4 Les constructions et installations à usage industriel.
- 1.5 Les bâtiments à usage principal de stockage.

ART.UD.2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment autorisés :

- 2.1. Les Installations classées soumises à déclaration :
 - a) à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangerie, laveries, chaufferies d'immeubles, climatisation, parcs de stationnement, etc.
 - b) ne sont autorisés que sur les terrains riverains des voies nationales et départementales : les installations artisanales, les postes de peinture, les dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service, etc.
 - c) ou à condition qu'il s'agisse de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2 L'extension ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances liés au classement et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.
- 2.3 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers, ainsi qu'aux aménagements paysagers.

II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ART.UD.3 – ACCES

- 3.1 Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée, en bon état de viabilité, répondant à l'importance ou à la destination de la construction projetée, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile. Cette sécurité sera appréciée notamment compte

tenu de la localisation des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- 3.2 Pour les divisions, les opérations groupées, les lotissements, la largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m si elles desservent jusqu'à 5 logements. Au delà, leur largeur ne doit pas être inférieure à 5 m.
- 3.3 Pour les opérations groupées, lotissements : lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.
- 3.4 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies publiques sont limitées à un accès par tranche de 15 m de façade avec une largeur comprise entre 2,80 m et 3,50 m par construction.

Lorsque les constructions sont groupées ou si elles comportent plusieurs logements, cette largeur maximale peut être de 5 m pour un seul bateau commun.

ART.UD.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable

4.2 ASSAINISSEMENT

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

4.2.2 Eaux usées non domestiques

Les établissements rejetant des eaux usées non domestiques devront être pourvus d'au moins deux branchements distincts :

- un branchement eaux usées domestiques,
- un branchement eaux usées non domestiques.

Il peut être exigé qu'un dispositif d'obturation, permettant de séparer le réseau public de l'établissement industriel soit placé sur le branchement des eaux usées non domestiques afin de protéger le réseau public en cas de pollution.

Certaines eaux usées non domestiques peuvent être amenées à subir une neutralisation ou un prétraitement avant leur rejet dans les réseaux publics.

4.2.3 Eaux Pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil ; il doit garantir l'écoulement dans le réseau collecteur.

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

Lorsque le « rejet zéro » n'est pas réalisable, le débit d'eaux pluviales rejeté dans le réseau d'assainissement doit faire l'objet d'une limitation fixée à 2 L/s/ha pour une pluie d'occurrence décennale sur le territoire d'Antony.

Le déversement d'eaux pluviales peut se faire soit via un branchement direct sur le réseau pluvial, soit au caniveau via une gargouille.

Afin de respecter les critères d'admissibilité des eaux pluviales dans les réseaux publics, certaines eaux pluviales (en particulier les eaux issues du ruissellement sur les parkings) peuvent être amenées à subir un prétraitement avant rejet, conformément aux règles de chaque gestionnaire.

4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

A l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, extension et surélévation, soumise à permis de construire, tous les réseaux et raccordements notamment l'électricité, les réseaux câblés de télévision, le téléphone, les réseaux haut débit, fibre optique, etc. doivent être enterrés.

Il est possible de se référer à titre de conseil au cahier de recommandations environnementales annexé au règlement.

4.4 DECHETS URBAINS

En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants.

ART.UD.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas d'une division de terrain intervenue depuis l'approbation de la modification de PLU en date du 30 septembre 2010, les parcelles issues de la division, pour être constructibles, ne peuvent être inférieures à 250 m².

ART.UD.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU VOIES PRIVEES

6.1 Les constructions doivent être implantées à 4 m minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou à créer, ou des limites d'emprises publiques. Les escaliers en façade sont tolérés dans cette bande de 4 m sans pour autant pouvoir être implantés à moins de 3 m.

6.2 Les saillies sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du niveau du terrain naturel.

6.3 En l'absence d'indications particulières figurant au plan, les propriétés situées à l'angle de 2 voies supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

6.4 Pour les terrains contigus d'une voie privée et non desservis par elle, les règles de retrait qui s'appliquent par rapport à cette voie sont celles de l'article UD.7.

- 6.5 Les travaux de modification de façade ou de surélévation sur des pavillons existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas le reculement défini au paragraphe 6.1.1, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans le reculement.
- 6.6 Par dérogation à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en limite d'emprises publics.

ART.UD.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 **Dans une bande de 20 m** comptée à partir de l'alignement des voies, de la limite des voies privées existantes au 30 mai 2008 (date d'approbation du PLU), ou des voies privées futures ouvertes à la circulation d'au moins 8 m d'emprise, les constructions sont autorisées :

7.1.1 Sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance, ceux-ci devant être réalisés en matériau d'aspect pavés de verre translucides.

7.1.2 En retrait de ces limites : elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- La distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.
 - La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette façade, avec un minimum de 6 m.
- La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur de cette façade sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Toutefois,

- La surélévation d'un niveau d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement ne respectant pas cet article, les pignons en cause ne comportant pas de baies autres que des jours de souffrance, peut-être autorisée à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants.
- L'extension d'une construction existante avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dont l'implantation ne respecte pas cet article, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances.

7.1.3 Dans un lotissement de plus de deux lots, les constructions doivent être séparées les unes des autres. Elles peuvent être implantées sur une seule des limites de lot joignant l'alignement d'une voie de desserte du lotissement. Pour les limites de lot autres que celles sus-citées et autre que l'alignement, il sera fait application de l'article 7.1.2.

7.1.4 Dans les opérations groupées, par rapport aux limites du terrain concerné, les constructions doivent être implantées selon les règles définies à l'article 7.1.1 et 7.1.2.

7.2 Dans tous les cas autres que ceux définis à l'article 7.1

Les constructions sont interdites sur les limites séparatives, à l'exception des constructions annexes qui doivent présenter une hauteur maximum de 3 m en limite séparative.

Les constructions sont autorisées en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :

- 7.2.1 La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

Lorsque ladite façade n'est pas parallèle à la limite séparative, les deux règles suivantes se substituent à la règle précédente :

- La distance à la limite séparative, mesurée normalement au milieu de la façade, doit être au moins égale à une fois la hauteur de cette façade, avec un minimum de 8 m.
- La distance à la limite séparative, mesurée normalement en tout point de la façade, doit être au moins égale aux $\frac{3}{4}$ de la hauteur de cette façade avec un minimum de 6 m.

- 7.2.2 La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade ne comportant pas de baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 3 m.

- 7.2.3 Par dérogation à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives.

- 7.2.4 Dans les opérations groupées, par rapport aux limites du terrain concerné, les constructions doivent être implantées selon les règles définies à l'article 7.2.1 et 7.2.2.

- 7.3 Les constructions peuvent être implantées à une distance moindre que celle définie ci-dessus, lorsque le pétitionnaire et son voisin, par acte authentique et transcrit, s'obligent réciproquement à créer une servitude de cour commune propre à respecter les règles de l'article UD.8. En l'absence d'accord amiable, il peut-être fait application des dispositions de l'article L.471-1 du Code de l'Urbanisme.

ART.UD.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre constructions sur un même terrain doit respecter les règles suivantes :

- 8.1 La distance mesurée normalement en tout point de la façade et la séparant de la façade d'une autre construction doit au moins être égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 10 m à l'exception des constructions annexes.
- 8.2 Lorsqu'une construction annexe n'est pas accolée à une construction principale, elle doit en être distante d'au moins 5 m.

ART UD.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière considérée.

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

ART.UD.10 – HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur maximum des constructions est calculée selon les règles suivantes, étant précisé que les souches de cheminée, antennes de télévision, dispositifs liés à la production d'énergie renouvelable, notamment, ne sont pas comptabilisées dans le calcul des hauteurs.

- 10.1 Lorsque la construction est réalisée en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, la hauteur de la construction doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'alignement opposé ou de la limite d'emprise opposée des voies privées, actuels ou futurs.
- 10.2 La hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque le terrain est en pente.

La hauteur de la construction ne peut excéder 12 m au faîtage dans la bande des 20 m définie à l'article 7 et 10 m au-delà de cette bande.
- 10.3 Lorsque la toiture de la construction est végétalisée, tel que cela est prévu à l'article 11.4, la hauteur est fixée à R + 1 avec un maximum de 8 m.
- 10.4 Par dérogation à ces règles, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra être portée à 14 m maximum au faîtage.

ART.UD.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURE

- 11.1 Aucune façade d'une construction ne pourra excéder 15 m linéaire.
- 11.2 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.
- 11.3 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les constructions situées sur les terrains visés à l'article 6.1.4.
- 11.4 Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent être d'aspect tuiles, ardoises ou type zinc et s'harmoniser avec les toitures des constructions d'habitation environnantes.

Les toitures des constructions doivent être en pente, avec un minimum de 30%.

Toutefois, la toiture pourra avoir une pente moindre si cette dernière est végétalisée ou concerne des locaux annexes d'une hauteur maximum de 3 m notamment abri de jardin, garage, etc.
- 11.5 Le traitement des façades des constructions annexes visibles de la rue doit être en harmonie avec la construction principale.

- 11.6 Dans les extensions ou lors de modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existants sur le bâtiment.
- 11.7 Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtre du premier étage.
- 11.8 Les locaux techniques tels que machinerie d'ascenseur, sortie des escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, etc. doivent être incorporés dans le volume des constructions.
- 11.9 Les clôtures sur alignement, sur emprises publiques et sur les voies privées ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf les portails et portillons.

Les clôtures seront composées d'une grille ou barreaudage, pleins ou ajourés, posés sur un muret maçonné dont la hauteur sera comprise entre 0,2 m et 1 m.

Les piliers des portails d'entrée et de clôture, les portails et les portillons ne peuvent pas dépasser 2,20 m de hauteur, sauf dans le cas de modification de clôture où ils doivent être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas de rues en pente, la hauteur des murs de soutènement est fonction du terrain naturel ; les décrochements en escalier ne peuvent être supérieurs à 0,50 m.

- 11.10 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,20 m de hauteur.
- 11.11 La hauteur des clôtures en limites d'emprises ferroviaires SNCF et RATP pourra être portée à 2,50 m pour des raisons de sécurité.
- 11.12 Lors de la réalisation d'une construction comprenant plusieurs logements implantée sur plusieurs parcelles constituant le terrain d'assiette du projet, la façade située sur rue devra respecter si possible le rythme des parcelles existantes avant l'opération et présenter des décrochements.

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

Il est possible de se référer à titre de conseil au cahier de recommandations architecturales annexé au règlement.

ART.UD.12 – STATIONNEMENT

- 12.1 Lors de toute opération de construction neuve des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies ci-après :

12.1.1 Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 5,50 m

12.1.2 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)

* sens unique (1) : 3,50 m

* double sens desservant jusqu'à 30 voitures : 3,50 m

* double sens desservant plus de 30 voitures : 6,00 m

ou 3,50 m avec utilisation de feux de signalisation tricolores alternés.

(1) Cette rampe d'accès pourra être d'une largeur moindre sans toutefois être inférieure à 2,50 m pour les constructions ne comprenant qu'un logement.

- Ces rampes ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir.
- Leur pente dans les 5 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5%, sauf dans le cas d'impossibilité technique et de la construction de pavillons ; dans ce dernier cas la pente de la rampe peut-être portée à 15 % valeur maximale.
- Leur rayon de courbure intérieur ne doit pas être inférieur à 5 m ; dans ce cas, la largeur de la rampe doit être portée à 4 m dans la courbe.

12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation (1)	: 1 pl./100 m ² de SHON avec un minimum de 2 pl / logement + 1 pl./5 logts pour les visiteurs
Commerce	: 60% de la SHON (minimum 2 places par commerce)
Bureaux- (1)	: 60% SHON
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	: 50% SHON

(1) Une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol, pour les logements, les bureaux.

12.1.4 Lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la SHON, le nombre de places de stationnement est donné par la division de ces surfaces par 25 m².

Les résultats en nombre de places découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.

12.2 Lors de toute opération d'extension créant un nouveau logement ou de changement de destination de locaux, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux normes fixées au paragraphe 12.1.3. Cette disposition ne s'applique pas au changement de destination de locaux en commerces.

12.3 Les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets de constructions comprenant plusieurs logements.

12.4 Dans les ensembles de plus de 10 logements, il sera créé, en outre, en rez-de-chaussée, un local commun pour les deux roues, poussettes...sur la base de 0,50 m² par logement avec un minimum de 10 m².

12.5 Les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions.

ART.UD.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

50% de la surface constituée par les reculements prévus aux articles UD6.1 et UD6.5 et 70% au moins du reste du terrain non bâti doivent être traités en espaces verts.

Il est précisé que les surfaces recouvertes de matériaux de type « Evergreen » ne sont pas comptabilisées dans le calcul des espaces verts.

Les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation des plantations existantes.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1 000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Dans les espaces répertoriés comme «Eléments Paysagers à Protéger» au sens de l'article L 123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

Il est possible de se référer à titre de conseil au cahier de recommandations environnementales annexé au règlement.

III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ART.UD.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)

Le C.O.S est fixé à :

- 0,7 pour les habitations et bureaux
- il est porté au maximum de 1,0 pour l'artisanat et les commerces

Si, depuis l'entrée en application du présent règlement et depuis moins de dix ans, une partie a été détachée d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.

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