

DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

COMMUNE D'ANTONY

*Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal en date du*

Ville d'
ANTONY

29 MARS 2012



Le Maire,

Modification du Plan Local d'Urbanisme

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION

Les justifications des dispositions du PLU : le zonage et la réglementation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du :

Le Maire

1

Seuls les éléments modifiés du rapport de présentation figurent dans ce document.

Les autres rubriques du rapport de présentation sont inchangées.

2.1 - TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES DES ZONES ET DES SECTEURS

POS	PLU		PLU modifié
Zonage	Superficie (ha)		
Zones Urbaines mixtes			
13,82	UAa	26,04	
11,69	UAb	14,73	14,83
18,85	UB	23,56	
140,62	UCa	143,85	
3,45	UCb	3,45	
7,13	UCc (anciennement UCza)	6,87	
510,03	UD	476,52	476,42
0	UDa	1,61	
20,28	UE	20,28	
/	UGa	1,48	
/	UGb	0,76	
/	UGc	1,34	
/	UGd	2,85	
725,87	Total zones urbaines mixtes	723,34	723,34
Zones Urbaines spécifiques			
44,47	UFa	69,50	
/	UFb	13,57	
4,2	UFc	3,85	
1,60	UGe (anciennement UPm)	1,60	
/	UI	2,07	
70,86	UL	73,15	
3	UM	/	
1,03	UPmb	/	
1,39	UPmc	/	
126,55	Total zones urbaines spécifiques	163,74	
Zones naturelles et forestières			
50,92	N	68,06	
33,80	dont EBC	33,74	
0	dont EPP	62,63	
<u>Zones hors POS :</u> - ZAC des Godets : 6,93 ha - ZAC Parc de Haute Technologie : 12,40 ha - ZAC Croix de Berny	TOTAL	955 ha	

2.2 LES ZONES URBAINES

2.2.1 Les zones urbaines mixtes

Présentation des zones :

Les zones urbaines mixtes couvrent l'ensemble des tissus urbains mixtes. Elles sont donc constituées d'habitat, de commerces, de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elles correspondent aux anciennes zones urbaines du POS approuvé en 1987, modifiées à plusieurs reprises, avec l'intégration des ZAC. Ces zones aussi ont été étendues en périphérie afin de permettre le développement urbain et d'assurer le renouvellement de la population tel que cela a été mentionné au PADD.

Dans le PLU, pour respecter les spécificités du tissu urbain, plusieurs zones U ont été créées. Ainsi :

- ✓ les zones **UAa/b** correspondent à l'espace urbain central de la ville d'Antony
- ✓ la zone **UB** correspond à la zone implantée en bordure de RD920
- ✓ les zones **UCa/b/c** correspondent à l'habitat collectif (UCa), au bâti le long de la RD920 – lotissement du Parc de Sceaux (UCb), et à la ZAC du Noyer Doré (UCc)
- ✓ la zone **UD** correspond au secteur pavillonnaire.
- ✓ la zone **UDa**, localisée au nord-ouest du territoire, correspond à deux secteurs à aménager dans le quartier Bas Graviers – Crocheteurs,
- ✓ la zone **UE** correspond au lotissement du Parc de Sceaux (hors RD920)
- ✓ les zones **UGa/b/c** correspondent à la ZAC de la Croix de Berny
- ✓ la zone **UGd** correspondant aux terrains de la RATP, situé au nord de la place du Général de Gaulle au niveau de la Croix-de-Berny

Au total, les zones urbaines mixtes représentent une superficie de 723,34 ha.

Zones UAa et UAb

Les zones UAa/b se caractérisent par l'imbrication de constructions à usage d'habitation, d'équipements, de commerces, de bureaux et d'activités. Le tissu est dense, constitué de bâtiments implantés de préférence en ordre continu.

Ces zones correspondent à :

- UAa : qui recouvre le Centre-ville.
- UAb : qui recouvre le secteur « Saint Saturnin »

Afin de permettre la poursuite du développement du centre Ville, entamé dans le cadre du POS de 1987, il apparaît indispensable d'en rapprocher les deux parties, celle de la rue Auguste Mounié et de la Place Firmin Gémier, et celle de l'église Saint Saturnin et de l'Hôtel de Ville, en élargissant la Zone UAa.

La zone UAa est une zone urbaine centrale correspondant au noyau de la commune. La fonction d'habitat est dominante mais on trouve également de nombreuses activités : pôle commercial notamment au niveau de la rue Mounié, gare RER et gare routière, pôle de loisirs, équipements scolaires, équipements publics ... Cette zone est un pôle de vie dynamique et se différencie d'autres secteurs plus résidentiels.

Le PADD mentionne la préservation et la protection du centre-ancien ainsi que la dynamique commerciale du centre-ville. En outre, il est spécifié la volonté de relier les deux entités du centre : centre de vie et centre ancien.

Afin de poursuivre la nécessaire rénovation du cœur de ville qui bénéficie d'une gare RER, d'une gare routière, d'une attractivité commerciale évidente et d'un ensemble de services publics appelés à se développer, le périmètre de la zone UAa est donc élargi :

- d'une part, à l'amorce du boulevard Pierre Brossolette
- d'autre part, aux quelques parcelles contenues à l'intérieur de la voie circulaire qui contourne le centre Ville (rue Gabriel Péri) et classés jusqu'à présent dans la zone pavillonnaire.

Ce nouveau classement, ainsi que la modification de certaines règles de la zone UAa, permettront la réalisation ou la reconstruction d'équipements publics souhaités par la ville et cités par les habitants, lors de l'enquête d'opinion réalisée dans la phase diagnostic du PLU (cinéma, théâtre, école, etc.). De plus, certains services publics (Police Municipale, crèche, service logement) sont actuellement accueillis dans des pavillons au centre-ville. La capacité du Tribunal d'Instance nécessitait, elle aussi, d'être augmentée. Enfin, l'école Ferdinand Buisson devra, à terme, être modernisée.

L'extension de la Zone UAa n'aura pas pour conséquence de bouleverser le bâti existant mais permettra au contraire le renouvellement de cette zone.

Pour la zone UAa : conformément au PADD, l'objectif de la nouvelle réglementation est de :

- réaliser un front bâti le long de la RD920, avec notamment des activités en rez-de-chaussée.
- d'étendre légèrement le centre-ville. Pour cela, le zonage de la zone UAa englobe quelques parcelles au nord de la rue Gabriel Péri ainsi qu'à l'ouest du boulevard Pierre Brossolette (anciennement classées en UD au POS) et englobe le tribunal et l'école Ferdinand Buisson.
- de plus, afin de faciliter l'implantation d'équipements publics dans le centre-ville, les articles d'accès, d'implantation des constructions sur une même parcelle, d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement ont une règle plus souple pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la zone UAb, l'objectif est de préserver le centre ancien. Le règlement évolue peu hormis la mise en conformité avec les lois SRU et UH et l'adaptation de certaines règles afin de faciliter l'implantation d'équipements publics.

Au total, les zones :

- UAa couvrent 26,04 hectares.
- UAb couvrent 14,83 hectares.

Justifications des règles adoptées dans les zones UAa et UAb :

Le bâti de cette zone est caractéristique du centre-ville, et présente un aspect dominant dense et minéral. Les constructions y sont relativement élevées et sont implantées avec un alignement visuel majoritairement en ordre continu (« front bâti »).

Il s'agit donc d'une zone à vocation mixte. Il convient d'en affirmer la fonction de centralité et de préserver le caractère et la morphologie du bâti existant, tout en permettant la restructuration et la rénovation des divers équipements présents.

Afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles se trouvant communément dans les tissus urbains de centre ville : logements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, activités non classées, telles que bureaux, commerces...

Toutefois des restrictions sont maintenues ou ont été adoptées dans le PLU. Les articles 1 et 2 ont ainsi été enrichis par rapport au POS de 1987 et ont pris en compte la loi SRU et loi UH.

Ainsi, des occupations et utilisations du sol sont interdites (article 1). Elles correspondent essentiellement à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants et qui sont inesthétiques : l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, (sauf celles prévues à l'article 2 ou celles mentionnées telles les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies départementales, les chaufferies et climatisations, les parcs de stationnement), les dépôts de ferrailles, et d'une manière générale toutes autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone, **certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2)** permettant le développement harmonieux du bâti existant et du tissu urbain en évitant d'implanter des activités nuisantes. Ainsi, sont autorisés, sous conditions :

- 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
- Il est nouvellement réglementé que le long de la RD 920, en rez-de-chaussée, uniquement les constructions à destination de commerce et de bureau peuvent s'implanter et ce pour favoriser la densité et le linéaire commercial au niveau du centre-ville dont le rôle de pôle commercial doit être favorisé.

En terme de **conditions d'accès et de voirie (article 3)**, et afin d'être en conformité avec la législation, ces derniers doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile entre autres. La largeur des voies nouvelles d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 3.50 m. La distinction inscrite au POS entre habitat individuel et collectif n'étant plus légale est supprimée.

Il est ajouté par rapport à l'ancien POS que pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables aux voies publiques nationales et départementales sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade, et pour les voies communales sont limitées à un accès par tranche de 15 m de façade avec une largeur entre 2,80 m et 3,50 m par construction, et de 6 m en cas de réalisation d'une opération engendrant le passage de plus de 60 voitures et ce afin de faciliter la fluidité d'accès aux zones d'habitations denses. La règle concernant les tranches de 30 m pour les RD 920 et RD 986 est maintenue.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, comme au POS de 1987 dans les zones UAa et UAb, de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, la règle générale est de se référer au schéma directeur d'assainissement des services compétents qui stipule l'infiltration sur le site. En effet, 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.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux électriques, téléphoniques, réseaux haut débit, fibre optique, câbles intérieurs devront être enterrés jusqu'en limite du domaine public, tel souhaité dans le PADD. De plus, la gestion des déchets urbains est ajoutée par rapport au POS afin également d'assurer un cadre de vie de qualité.

Comme au POS de 1987, **l'article 5** n'est pas réglementé.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6). On retrouve la règle générale du POS de 1987 qui prévoit l'implantation soit à l'alignement soit en retrait en dehors des alignements sur les voies suivantes : la RD 920 (sauf au Sud de la rue Jean Moulin, où toute construction doit être implantée à 20m au moins de l'alignement opposé), les rues Auguste Mounié et Jean Moulin et ce afin de préserver la morphologie urbaine de ces voies constituant un front bâti marquant. Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en limite des voies privées. Il est ajouté également l'implantation possible sur les limites ou en retrait de 3m des emprises publiques.

Les saillies sont réglementées sur l'alignement et sur emprises publiques : elles doivent faire l'objet d'une autorisation et respecter des conditions particulières afin de ne pas rompre avec l'aspect générale de la voie, conserver ainsi l'homogénéité de la configuration de la rue et ne pas être un obstacle à la fluidité de circulation dans les voies étroites (moins de 8m).

Dans la zone UAa, il est ajouté par rapport au POS que l'implantation à l'alignement ou en retrait de 3m minimum des voies s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif et ceci afin de favoriser l'implantation d'équipements dans le centre-ville.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7). Le présent article est amélioré par rapport à l'ancien POS : les constructions peuvent être implantées soit avec un retrait (pour permettre notamment l'accès pompier) soit en limite séparative (sous conditions par rapport à une bande de 20m pour UAa et 15 m pour UAb). Les constructions ne peuvent s'implanter que sur les limites séparatives dans une bande de 10 m à compter de l'alignement des voies suivantes : RD920, les rues Auguste Mounié et Jean Moulin. Et ce aussi pour préserver le front bâti et la morphologie de ces voies.

En UAa, dans la bande de 20 m, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, 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, l'implantation en limite séparative est conditionnée aux façades ne comportant pas de baies autre que des jours de souffrance en pavé de verre, sinon l'implantation se réalisera en retrait pour les constructions dont les façades comportent des baies éclairant une ou des pièces principales (minimum de 8 m des limites de propriété) et 3 m dans les cas des baies éclairant une ou des pièces secondaires. Ceci permettra de ne pas avoir de vues directes sur les ouvertures de la construction.

Au-delà de la bande de 20 m en UAa et en UAb, les principes d'implantation sont les mêmes pour le retrait (8m et 3m). Par contre, les conditions d'implantation sur limite séparative varient en fonction de l'état de la construction voisine, de la destination de la construction et de la hauteur de la construction limitée à 4m. En UAa, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif peuvent également être implantées en limite séparative.

En UAb, dans la bande de 15 m, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, 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, l'implantation en limite séparative est conditionnée aux façades ne comportant pas de baies autre que des jours de souffrance en pavé de verre, sinon l'implantation se réalisera en retrait pour les constructions dont les façades comportent des baies éclairant une ou des pièces principales (minimum de 8 m des limites de

propriété) et 3 m dans les cas des baies éclairant une ou des pièces secondaires. Ceci permettra de ne pas avoir de vues directes sur les ouvertures de la construction.

Au-delà de la bande de 15 m en UAb, les principes d'implantation sont les mêmes pour le retrait (8m et 3m). Par contre, les conditions d'implantation sur limite séparative varient en fonction de l'état de la construction voisine, de la hauteur de la construction limitée à 3,20 m et de la destination de la construction.

Il a été maintenu les dérogations possibles dans le cas de transformation ou surélévation de bâtiments existants.

Le Nota du POS du principe de création de « cour commune » a été intégré en tant que règle dans les zones.

Parmi les objectifs définis dans le PADD, la ville s'est engagée à renouveler certains équipements et services vieillissants. Dans cette perspective, la mise en œuvre de projets d'intérêt général dans cette zone nécessite une grande souplesse quant à l'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

Il est donc ajouté un article UAb 7.4 ainsi rédigé « Par dérogation à ces règles, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter soit en limites séparatives soit en retrait, en harmonie urbaine avec les constructions voisines »

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) est réglementée comme dans l'ancien POS : les constructions doivent respecter entre elles un recul nécessaire à la bonne harmonie des volumes ; ce recul est en fonction de la présence des baies éclairant une ou des pièces principales avec un minimum de 4m et 6m pour UAa et 4 et 8m pour UAb. Les constructions annexes non accolées à une construction principale, doivent en être distante d'au moins 4.00m.

L'emprise au sol (article 9) - comme au POS de 1987- est de 80% de la surface de l'unité foncière considérée puisque la vocation d'un centre-ville est d'être dense. En vue de favoriser le commerce, de minimiser les contraintes des petites parcelles, et de permettre certains agrandissements nécessaires à l'activité commerciale, l'emprise au sol pourra être portée à 100% au lieu de 80% en cas de réalisation de commerces en rez-de-chaussée. L'une des orientations retenues par la ville étant le développement du commerce de proximité et une meilleure liaison entre le centre ancien (quartier rue de l'Eglise) et le centre ville (rue Mounié principalement) , cette mesure est introduite pour les zones UAa et UAb. Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour les zones UAa et UAb (pour cette zone, l'emprise au sol pourra être portée à 100 %) qui ont vocation à accueillir des équipements publics.

Afin de préserver la même hauteur et le gabarit des constructions, la **hauteur maximale des constructions (article 10)** est maintenue. En UAa : dans le périmètre du centre-ville, les constructions ne devront pas excéder 12m, 15 m, 17m ou 20m en fonction des secteurs localisés au plan de zonage. Le secteur intégré au centre ville – anciennement UD - a une hauteur préservée de 12m ou 15m. En UAb : La hauteur des constructions est maintenue à R+2+C avec un maximum au faitage de 12m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en UAa. Pour les mêmes raisons, afin de permettre la mise en œuvre de projets d'intérêt général, cette règle est insérée en UAb10.

Il est rappelé la règle de prospect ($H \leq L$) et nouvellement précisé que la hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque ce terrain est en pente.

L'un des objectifs du PADD étant de favoriser l'accueil d'activités commerciales dans les zones du centre ville, il est prévu une nouvelle règle en UAa pour poursuivre cet objectif et cela dans le respect des règles de prospect et donc des gabarits existants :

Article UAa 10.5 : Sous réserve du respect de l'article 10.1, les règles de hauteur fixées à l'article 10.2 peuvent être majorées de 1 m quand les locaux en rez-de-chaussée sont destinés au commerce et que leur hauteur sous plafond est de 3,40 m minimum..

Le règlement de l'**aspect extérieur des constructions (article 11)** est complété :

Ainsi, par souci de ne pas porter atteinte au tissu urbain, les constructions doivent être étudiées de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractéristiques du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

De même, pour respecter le cadre bâti existant, normaliser l'aspect des constructions et améliorer l'espace public, les toitures ont été réglementées. La règle générale est une toiture à deux pans avec un minimum de 30% en UAa ou avec un angle de 40 à 45° pour le secteur UAb afin d'assurer la préservation du caractère du centre ancien.

Pour des raisons esthétiques ainsi que pour faciliter l'implantation des commerces et des bureaux, par dérogation, les commerces et bureaux pourront être couverts d'une toiture terrasse accessibles ou non, en zones UAa et UAb.

Les recommandations ou interdictions concernant l'aspect de matériaux de couverture sont maintenues, et il est désormais spécifié :

Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits y compris pour les constructions annexes visibles ou non des voies publiques ou privées, pour la zone UAa seulement.

Dans la zone UAa, les toitures végétalisées sont autorisées.

La réglementation du PLU a conservé les prescriptions de l'ancien POS concernant les enduits extérieurs afin d'assurer un traitement harmonieux de toutes les façades, l'interdiction de l'utilisation de matériaux hétéroclites ou disparates ainsi que de l'utilisation à nu des matériaux.

De même que dans le POS de 1987, et ce afin de garder une unité et d'assurer une certaine densité visuelle dans le centre, les clôtures sur l'alignement, sur emprises publiques et sur voies privées ne peuvent dépasser 2 m (1 m pour les parties pleines). Cet article a été complété compte tenu de la pratique des dernières années : les portails et portillons peuvent être soit ajourés soit pleins et ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur. Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,20 m de hauteur. Pour des raisons de sécurité, les clôtures en limite d'emprise ferroviaire peuvent avoir une hauteur maximale de 2,50m en zone UAa.

Par ailleurs, afin de pouvoir mettre en œuvre le renouvellement et le développement des équipements publics, figurant parmi les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il est nécessaire d'assouplir certaines règles pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de la spécificité de ces constructions sur un plan urbanistique.

Le secteur Saint Saturnin est un secteur à sauvegarder de par sa richesse patrimoniale. Un cahier de recommandations architecturales est annexé au règlement (identique au POS de 1987).

L'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement évolue. Compte tenu du souci de stationnement mentionné au diagnostic et la volonté affichée au PADD afin de faciliter le stationnement sur le territoire, des règles précises sont établies.

Depuis la loi SRU, la réglementation du stationnement est réduite à la différenciation entre 9 catégories. La zone UA est concernée par 3 d'entre elles :

- commerces : 60% de la SHON (minimum 2 places par commerce). Parmi les orientations fortes de la ville lors de l'élaboration du PLU, il a été décidé de soutenir et de développer le commerce de proximité en centre ville ; afin de poursuivre au mieux cet objectif, les contraintes en matière de stationnement à l'égard des commerçants en centre ville doivent être allégées. Ainsi lors de toute opération de construction neuve de commerce en zone UAa, il ne sera plus exigé qu'une seule place minimum par commerce
- bureaux : 60% SHON
- pour les logements : en zone centrale et dense UAa et Uab : 1 pl./70 m² de SHON dont 2 pl. min./logt + 1 pl./5 logements pour les visiteurs

Ainsi, pour les habitations, il est désormais demandé une place de stationnement par 70 m² de SHON, avec un minimum de 2 places par logements, et ce sur le terrain de l'opération (en rez-de-chaussée ou sous-sol pour au moins la moitié des places), afin de limiter le stationnement sur la voirie publique. Il est en outre ajouté l'obligation de création de places pour les visiteurs pour les opérations de plus de 5 logements. En outre, et suite à la pratique excessive lors du POS précédent, les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets.

Il est ajouté par rapport au POS la création d'un local pour les deux roues, poussettes dans les ensembles des plus de 10 logements et ceci afin de faciliter la pratique des usagers.

De plus, pour des raisons d'hygiène et dans un souci d'intégration des ventilations hautes des parcs de stationnement, ces dernières devront déboucher en toiture des constructions.

Par ailleurs, il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la configuration des équipements publics envisagés dans le centre ville ne permettant pas ou ne justifiant pas nécessairement la réalisation d'ouvrages spécifiques à proximité immédiatement de parcs de stationnement public.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantation (article 13) sont complétées. Les projets doivent être conçus dans un souci de bonne intégration paysagère. Les espaces libres doivent être plantés et traités avec soin. Les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation des plantations existantes. Ces obligations de plantations participent à l'amélioration du cadre de vie et de l'espace public, notamment en centre ville marqué par une densité bâtie et un espace plus minéral que les autres secteurs.

La réalisation d'espaces verts et de plantations pourront s'inspirer du cahier de recommandations environnementales.

De même, dans une volonté de valoriser et de préserver le patrimoine naturel sur la commune, des Eléments du Paysage à Préserver ont été créés (ici en zone UAb). Il s'agit ici de permettre la protection d'espaces verts de qualité, qui apportent une aération dans la zone urbaine mais qui ne relèvent pas d'un classement en espaces boisés.

Comme dans l'ancien POS, **le coefficient d'occupation du sol (article 14)** est non réglementé.

La transcription aux documents graphiques

Ces zones ont été définies originellement en prenant en compte la morphologie du bâti, sa densité, les implantations et sa configuration générale.

Les zones UAa et UAb correspondent à l'espace urbain central de la ville d'Antony. Le bâti de cette zone est caractéristique du centre-ville, et présente un aspect dominant dense et minéral. Les constructions y sont raisonnablement élevées et sont implantées avec un alignement visuel et en ordre continu (« front bâti »).

Les zones UAa et UAb reprennent en totalité les anciennes zones UAa et b du POS de 1987 et UAa est étendue légèrement à l'ouest et au sud.

Ainsi, par rapport au POS opposable, le périmètre de la zone UAa a été agrandie à l'ouest et au sud afin d'englober notamment les secteurs du tribunal et l'école Ferdinand Buisson, boulevard P Brossolette. De ce fait, la zone UAb a été légèrement réduite ainsi que la zone UD.

Y a été nouvellement intégré :

- . un ensemble bâti le long de l'avenue Gabriel Péri
- . quelques parcelles le long de l'avenue Pierre Brossolette (pendant du centre-ville de l'autre côté de la gare RER)
- . afin d'avoir un ensemble cohérent en zone UAa, la parcelle 39 rue Augusta au Nord Ouest de l'école est zonée en UAa avec une limitation de hauteur à 12 m comme en UAb.
- . les équipements publics : tribunal et école à proximité de la gare

Et ce afin de permettre d'avoir un centre-ville à l'échelle d'une ville de la taille d'Antony.

Par ailleurs, la Zone UAa a été réduite afin de classer le parc Bourdeau en zone UL qui correspond à la vocation récréative de ce site. Il en est de même au sud de la zone UAa : la pointe sud à l'est de la RD920 étant un espace public (Monument Leclerc) est classée en zone UL dans la continuité du square du 8 mai 1945.

On peut ajouter aussi le classement de deux espaces à protéger en zone UAb afin d'assurer la préservation d'espaces de respiration dans le tissu bâti ainsi que le lien piéton entre le centre ville (gare RER) et le centre ancien le long de l'avenue Maurice Labrousse.

En zone UAa, la hauteur des bâtiments a été inscrite au plan de zonage.

Zone UB

La zone UB a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat, des bureaux et des commerces afin de constituer un front bâti continu le long de la RD920.

Il s'agit de la zone située le long de la RD920 :

- entre la Croix de Berny et le Centre Ville
- entre le Centre Ville et la Commune de Massy

La zone UB couvre donc la quasi intégralité de la frange de la RD 920 de la Croix de Berny au sud du territoire (hormis le centre-ville où la RD920 et le bâti limitrophe sont classés en zone UAa afin d'assurer la densité particulière à cette zone centrale).

L'idée générale de la nouvelle réglementation est d'assurer le renouvellement urbain le long de la RD920 tel que mentionné au PADD. C'est la raison pour laquelle, la zone UB a été étendue au nord du centre-ville. Quelques parcelles à l'extrémité Nord de la ville, à proximité de Bourg la Reine, le long de la RD920 avaient été oubliées dans l'extension de la zone UB lors de la révision du PLU. Il convient donc, dans un souci de cohérence, de classer ces parcelles en UB.

Il s'agit d'une zone urbaine transversale principalement affectée à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités diverses. Cet axe routier est porteur en terme de dynamique commerciale et artisanale. Ces activités doivent rester compatibles avec la proximité immédiate des habitations et ne pas gêner les déplacements sur cet axe dont le trafic est dense.

Au total, la zone couvre 23,56 hectares.

Justifications des règles adoptées dans la zone UB :

Les occupations et utilisations du sol admises correspondant à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat, en bordure d'axe routier majeur : logements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, activités non classées, telles que bureaux, commerces...

Les articles 1 et 2 ont ainsi été enrichis par rapport au POS de 1987 et ont pris en compte la loi SRU et UH. Le chapeau de zone est nouvellement précisé : la zone UB a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitat, des bureaux et des commerces afin de constituer un front bâti continu.

Ainsi, des occupations et utilisations du sol sont interdites (article 1). Elles correspondent essentiellement à celles pouvant générer des désagréments pour les usagers (zone à fort passage liée à la RD 920) : l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, (sauf celles prévues à l'article 2 ou celles mentionnées telles les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies départementales et nationales, les chaufferies et climatisations, les parcs de stationnement) les dépôts de ferrailles et d'une manière générale toutes autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone, **certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2)** permettant le développement harmonieux du bâti existant et du tissu urbain et le souci d'assurer le renouvellement urbain sur cet axe . Il est souhaité en outre de ne pas implanter d'activités nuisantes. Ainsi, sont autorisés, sous conditions :

- 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

Ces prescriptions sont identiques aux zones UAa/b, car elles correspondent à un tissu urbain mixte et dense. Cependant les rez-de-chaussée ne sont pas exclusivement affectés aux activités et aux logements, la densité commerciale n'étant affichée qu'en centre-ville.

En terme de **conditions d'accès et de voirie (article 3)**, et afin d'être en conformité avec la législation, ces derniers doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la RD 920 sont limitées à un accès par tranche de 30m de façade afin de préserver la sécurité routière et ne pas multiplier les accès sur cette voie au fort trafic. La distinction réalisée au POS entre habitat individuel et collectif, n'étant plus légale, elle est supprimée.

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, comme au POS de 1987, avec des adaptations pour prendre en compte le schéma directeur d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, la règle générale est de se référer au schéma directeur d'assainissement des services compétents qui stipule l'infiltration sur le site. En effet, 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.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux électriques, téléphoniques, réseaux haut débit, fibre optique, câbles intérieurs devront être enterrés jusqu'en limite du domaine public, tel qu'exprimée dans le PADD. De plus, la gestion des déchets urbains est ajoutée par rapport au POS afin également d'assurer un cadre de vie de qualité.

L'article 5 n'est pas réglementé afin d'être conforme aux lois SRU et Urbanisme et Habitat.

A titre informatif : le POS prescrivait une superficie minimum de terrain de 250 m², dans lesquels on peut inscrire un rectangle de 15mx10m dans la partie du terrain hors marge de reculement de 4m par rapport à l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou de l'emprise des voies privées.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) évolue par rapport au POS de 1987. Il est ajouté pour assurer le renouvellement urbain et la constitution d'un « front bâti » par rapport à la RD 920, que les constructions doivent être implantées à l'alignement ainsi que sur les emprises de retournement de gabarit de la RD 920 à l'angle des voies adjacentes, et en limite des emprises publiques, dans la bande de 20m comptée à partir de l'alignement de la départementale. Au-delà de cette bande, l'implantation en limite ou en retrait (4m) des emprises publiques est possible. Il est maintenu que par rapport aux autres voies publiques ou privées et au-delà de la bande de 20 m, les constructions doivent être implantées à 4m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de l'emprise des voies privées. Toutefois, les commerces peuvent être implantés à l'alignement.

Il est préservé la règle sur les saillies sur l'alignement qui doivent faire l'objet d'une autorisation et respecter des conditions particulières ; est ajoutée la référence aux emprises publiques.

Une nouvelle réglementation est ajoutée pour les propriétés à l'angle des voies afin d'assurer une certaine visibilité aux angles des voies et de créer une implantation du bâti harmonieuse et cohérente sur l'ensemble de la zone.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7). Comme dans le POS de 1987, la règle a été maintenue à l'identique.

- Dans une bande de 20m, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, 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 sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance en pavés de verre. Dans les autres cas, elles doivent s'écarter de ces limites de 8 m ou

3 m selon des critères définis précisément dans ce même article et permettant d'assurer des ouvertures dans les bâtiments et passage de lumière.

- Dans tous les autres cas, sur les limites séparatives : si les constructions s'adossent à un bâtiment en bon état et de dimensions égales ou supérieures existant sur le terrain voisin, et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes, ou si les constructions ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou de bureau et que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3.00m. En retrait dans les mêmes conditions que la bande de 20m.

Le Nota du POS sur la servitude de « cour commune » a été inséré en tant que règle pour plus de clarté.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) est réglementée comme dans l'ancien POS : les constructions ne peuvent être accolées et doivent présenter un recul nécessaire à la bonne harmonie des volumes (avec un minimum de 4 ou 8m en fonction de la présence de baies éclairant une ou des pièces principales). Pour les constructions annexes non accolées à une construction principale, elles doivent en être distantes d'au moins 4.00m

L'emprise au sol (article 9) des bâtiments ne peut excéder 80% de la surface de l'unité foncière considérée. Cette règle est telle qu'au POS de 1987 et se justifie par le renouvellement urbain souhaité le long de la RD920.

Afin d'assurer le renouvellement urbain tout en préservant les mêmes gabarits de constructions, **la hauteur maximale des constructions (article 10)** sera de 15m au maximum au faîtage dans la zone UB et dans une bande de 20 m comptée à partir de l'alignement de la RD920.

Il s'agit de réaliser un front bâti le long de cette voie. La réglementation de la hauteur des constructions du POS allait déjà dans ce sens : « Dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement de la RD 920, la hauteur des constructions est fixée à rez-de-chaussée + 3 étages + combles, avec une hauteur maximale au faîtage de 15 m. »

Au delà de cette bande, les règles de hauteur tiennent compte du profil des rues adjacentes : avec une règle de prospect. La hauteur maximum est de 10 ou 12 mètres au faîtage selon conditions.

L'un des objectifs du PADD étant de favoriser l'accueil d'activités commerciales dans les zones du centre ville, il est prévu une nouvelle règle en UB10 pour poursuivre cet objectif et cela dans le respect des règles de prospect et donc des gabarits existants :

Article UB 10.5 : « Les règles de hauteur fixées aux articles 10.1, sous réserve d'un nombre de niveaux identiques, et 10.2.2, sous réserve du respect de l'article 10.2.1, peuvent être majorées de 1 m quand les locaux en rez-de-chaussée sont destinés au commerce et que leur hauteur sous plafond est de 3,40 m minimum. »

Le règlement de **l'aspect extérieur des constructions (article 11)** est complété. Ainsi, par souci de ne pas porter atteinte au tissu urbain, les constructions doivent être étudiées de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractéristiques du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

De même, pour respecter le cadre bâti existant, normaliser l'aspect des constructions et améliorer l'espace public, les toitures ont été réglementées tel que dans le POS précédent. Les toitures des constructions doivent être à pentes avec un minimum de 30%. Les recommandations ou interdictions concernant l'aspect des matériaux de couverture sont maintenues, et il est désormais spécifié que les toitures à usage d'habitation doivent être de type tuiles, ardoises, zinc ou équivalent, ou végétalisées, et s'harmoniser avec les toitures des constructions d'habitation environnantes.

Pour des raisons esthétiques ainsi que pour faciliter l'implantation des commerces et des bureaux, par dérogation, les commerces et bureaux pourront être couverts d'une toiture terrasse accessibles ou non .

La réglementation du PLU a conservé les prescriptions de l'ancien POS concernant les enduits extérieurs, afin d'assurer un traitement harmonieux de toutes les façades par l'interdiction de l'utilisation de matériaux hétéroclites ou disparates ainsi que de l'utilisation à nu des matériaux.

Les clôtures sur l'alignement sur emprises publiques et sur voies privées ne peuvent dépasser 2 mètres (1m pour les parties pleines). Cet article a été complété compte tenu de la pratique des dernières années : les portails et portillons peuvent être soit ajourés soit pleins et ne peuvent dépasser 2,20 m de hauteur. Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,20 m de

hauteur. Pour des raisons de sécurité, les clôtures en limite d'emprise ferroviaire pourront avoir une hauteur maximale de 2,50 m.

L'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement évolue et est complété. Compte tenu du souci de stationnement mentionné au diagnostic et la volonté affichée au PADD de réguler le stationnement sur le territoire, des règles précises sont établies.

- logements (1) : 1 pl./70 m² de la SHON dont 2 pl. min./logt- + 1 pl./5 logts pour les visiteurs
 - commerces : 60% de la SHON (minimum 2 places par commerce)
 - bureaux- (1) : 60% de la SHON
 - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 50% de la SHON
- En outre, et suite à la pratique excessive lors du POS précédent, les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets.

Il est ajouté par rapport au POS la création d'un local pour les deux roues, poussettes dans les ensembles des plus de 10 logements et ceci afin de faciliter la pratique des usagers. De plus, dans un souci d'hygiène et d'intégration, les ventilations hautes des parcs de stationnement, devront déboucher en toiture des constructions.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantation (article 13) sont complétées depuis le POS de 1987. Les espaces libres doivent être plantés et traités avec soin. Ces obligations de plantations participent à l'amélioration du cadre de vie et de l'espace public, notamment le long de la nationale marquée par une densité bâtie et un espace plus minéral que les autres secteurs. Les projets de constructions sont à étudier dans le sens d'une conservation des plantations existantes.

La réalisation d'espaces verts et de plantations pourront s'inspirer du cahier de recommandations environnementales.

Comme au POS de 1987, **le coefficient d'occupation du sol (article 14)** est non réglementé.

La transcription aux documents graphiques

La zone UB est la zone bâtie le long de la RD920 entre la Croix de Berny et le sud du territoire d'Antony. La délimitation se calque sur la zone précédemment définie au POS avec le même découpage et la même profondeur à partir de l'alignement de la route. Cette zone néanmoins a été étendue vers le nord pour répondre aux objectifs du PADD.

Ainsi, le périmètre de la zone intègre la zone UB de l'ancien POS dans son intégralité, et y ajoute la partie nord ouest du centre-ville et ce jusqu'à la Croix de Berny.

L'extension correspond au nord, à la frange de la rue de la RD 920, entre la rue Jeanne d'Arc et la rue du Sud au niveau de la limite des zones UGa et UGb (réduisant par la même les zones UCa et UD), dans l'optique d'assurer le renouvellement urbain tel que mentionné dans le PADD.

Conformément au PADD, la ville souhaite poursuivre la rénovation du bâti le long de la RD920. Le long de cet axe, artère principale d'Antony, la ville a choisi de favoriser le développement urbain et commercial afin d'obtenir un front bâti qui préservera la qualité de vie des zones résidentielles limitrophes et réunira la ville autour d'un axe qui l'a trop longtemps coupée en deux. Quelques parcelles situées à l'extrémité Nord de la ville, en limite de Bourg la Reine, avaient, par erreur, été omises du classement en zone UB . il convient donc de rectifier cette erreur en les intégrant à la zone UB.

Zone UCa

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat semi-dense où les bâtiments sont construits en ordre discontinu ou continu.

Au total, la zone UCa couvre.143,85 ha

Justifications des règles adoptées dans la zone Uca :

Cette zone correspond à la zone UCa du POS de 1987 hormis le secteur de la RD920 introduit en zone UB afin d'assurer le renouvellement urbain sur la départementale.

Ainsi au niveau de la réglementation, cela correspond aux précédentes règles du POS de 1987 à quelques différences près (tel pour le stationnement afin de se conformer à la loi SRU et la loi UH).

Les occupations et utilisations du sol admises correspondant à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, activités non classées, telles que bureaux, commerces...

Les articles 1 et 2 ont ainsi été enrichis par rapport au POS de 1987 et ont pris en compte la loi SRU. Le chapeau de zone est nouvellement précisé : la zone UCa vocation à accueillir principalement de l'habitat semi-dense où les bâtiments sont construits en ordre discontinu ou continu afin de se calquer sur la réalité du bâti existant.

Ainsi, des occupations et utilisations du sol sont interdites (article1). Elles correspondent essentiellement à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants : l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation (sauf celles prévues à l'article 2 ou celles mentionnées telles les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales, les chaufferies et climatisations, les parcs de stationnement), et d'une manière générale toutes autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone UCa, **certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2)** permettant le développement harmonieux du bâti existant et du tissu urbain afin d'assurer l'accueil d'une nouvelle zone d'habitat sur le site du CEMAGREF telle que affichée au PADD. Il est souhaité en outre de ne pas implanter d'activités nuisantes. Ainsi, sont autorisés, sous conditions :

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies d'immeubles, parcs de stationnement, etc... Ces activités sont nécessaires dans des secteurs denses telle que la zone UCa. En outre, ne sont autorisés que sur les terrains riverains des voies départementales : les installations artisanales, les postes de peinture, les dépôts d'hydrocarbure liés à des garages ou stations-service, ces activités étant plus nuisantes au cœur de l'habitat et se justifie plus commercialement au niveau d'un secteur à fort passage de chalands.
- 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.

En terme de **conditions d'accès et de voirie (article 3)**, et afin d'être en conformité avec la législation, ces derniers doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile..

Il est maintenu que pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables aux voies publiques :

- nationales et départementales sont limitées à un accès par tranche de 30m de façade.
- et ajouté que pour les voies communales ces possibilités sont limitées à un accès par tranche de 15m de façade avec une largeur comprise entre 2,80m et 3,50m par construction, 6m en cas de réalisation d'une opération de plus de 60 voitures, et ce afin de faciliter la fluidité des accès des zones d'habitations denses.

Afin d'éviter tout contournement de la règle due à son imprécision, il est procédé à une uniformisation de la règle de la largeur d'accès comme suit : « Pour les divisions, les opérations groupées, les lotissements, la largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3m50 si elles desservent jusqu'à 5 logements. Au delà, leur largeur ne doit pas être inférieure à 5m. »

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, comme au POS de 1987, avec des adaptations pour prendre en compte le schéma directeur d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, la règle générale est de se référer au schéma directeur d'assainissement des services compétents qui stipule l'infiltration sur le site. En effet, 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.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux électriques, téléphoniques, réseaux haut débit, fibre optique, câbles intérieurs devront être enterrés jusqu'en limite du domaine public, tel qu'exprimée dans le PADD. De plus, la gestion des déchets urbains est ajoutée par rapport au POS afin également d'assurer un cadre de vie de qualité.

L'article 5 n'est plus réglementé afin de se mettre en conformité avec les lois SRU et UH.

Le POS prescrivait une superficie minimum de terrain de 650 m², dans lesquels on peut inscrire un rectangle de 15mx20m dans la partie du terrain hors marge de reculement de 6m par rapport à l'alignement, actuel ou futur, des voies publiques ou de l'emprise des voies privées.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) évolue peu par rapport au POS de 1987. La réglementation concernant le recul par rapport à la RD920 n'est plus maintenue car la départementale ne borde plus la zone UCa.

Ainsi les règles suivantes sont préservées : par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées à 6m minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou à créer, ou des limites d'emprises publiques. Toutefois, les commerces peuvent être implantés à l'alignement ou en limite des emprises publiques. Cette règle bénéficiera également aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif afin de favoriser le renouvellement de certains équipements et services vieillissants. Il est préservé la règle sur les saillies sur l'alignement qui doivent faire l'objet d'une autorisation et respecter des conditions particulières.

Dans le cas d'opération d'ensemble, des règles particulières ont été définies pour permettre une meilleure composition d'ensemble. De plus, il est ajoutée une règle pour les terrains contigus d'une voie privée et non desservis par elle et cela afin de limiter les cas d'inconstructibilité qui se sont présentés lors de la pratique de l'ancien POS. A présent, les règles de retrait qui s'appliquent par rapport à cette voie sont celles de l'article 7.

Une nouvelle réglementation est ajoutée pour les propriétés à l'angle des voies afin d'assurer une certaine visibilité aux angles des voies et de créer une implantation du bâti harmonieuse et cohérente sur l'ensemble de la zone.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7). A l'identique du POS de 1987, la règle a été maintenue afin d'assurer un ensemble cohérent dans cette zone. Ainsi les constructions peuvent s'implanter en retrait ou à l'alignement selon des conditions particulières et suivant la différence faite entre les limites joignant l'alignement (avec des règles distinctes dans une bande de 25m) - et les limites ne joignant pas l'alignement.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) est réglementée comme dans l'ancien POS : les constructions doivent présenter un recul nécessaire à la bonne harmonie des volumes (avec un minimum de 4m). Pour les constructions annexe non accolées à une construction principale, elles doivent en être distantes d'au moins 4.00m

L'emprise au sol (article 9), telle qu'au POS de 1987, ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière considérée et ce afin de préserver une certaine aération du bâti et d'assurer des espaces libres entre les immeubles.

Pour les mêmes raisons que pour l'article 6, l'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra aller jusqu'à 80 % de l'unité foncière considérée.

La hauteur maximale des constructions (article 10) sera de 15m au maximum dans la zone UCa avec une règle de prospect le long des voies adjacentes (règle identique au POS de 1987 afin de garder une même logique de hauteur pour les logements collectifs de cette zone). Il est nouvellement mentionné que la hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque ce terrain est en pente.

Pour les mêmes raisons que pour les articles 6 et 9, la hauteur au faîtage des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra être portée à 17 m maximum.

Le règlement de **l'aspect extérieur des constructions (article 11)** est complété. Ainsi, par souci de ne pas porter atteinte au tissu urbain, les constructions doivent être étudiées de façon à s'harmoniser ou à améliorer le caractère du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

De même, pour respecter le cadre bâti existant, normaliser l'aspect des constructions et améliorer l'espace public, les toitures ont été réglementées tel que dans le POS précédent. Les toitures des constructions doivent être à pentes avec un minimum de 30%. Toutefois, cette pente pourra être moindre si la toiture est végétalisée. Les recommandations ou interdictions concernant l'aspect des matériaux de couverture sont maintenues, et il est désormais spécifié que les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits y compris pour les constructions annexes visibles ou non des voies publiques ou privées.

La réglementation du PLU a conservé les prescriptions de l'ancien POS concernant les enduits extérieurs afin d'assurer un traitement harmonieux de toutes les façades, l'interdiction de l'utilisation de matériaux hétéroclites ou disparates ainsi que de l'utilisation à nu des matériaux.

Les clôtures sur l'alignement sur emprises publiques et sur voies privées ne peuvent dépasser 2 mètres (1m pour les parties pleines). Cet article a été complété compte tenu de la pratique des dernières années : les portails et portillons peuvent être soit ajourés soit pleins et ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur. Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,20m de hauteur. Pour des raisons de sécurité, les clôtures en limite d'emprise ferroviaire pourront avoir une hauteur maximale de 2,50m.

L'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement évolue et est complété. Compte tenu du souci de stationnement mentionné au diagnostic et la volonté affichée au PADD de réguler le stationnement sur le territoire, des règles précises sont établies.

- logements (1) : 1 pl./70 m² de la SHON dont 2 pl. min./logt- + 1 pl./5 logts pour les visiteurs
- commerces : 60% de la SHON (minimum 2 places par commerce)
- bureaux- (1) : 60% de la SHON
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif: 50% de la SHON

En outre, et suite à la pratique excessive lors du POS précédent, les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets.

Il est ajouté par rapport au POS la création d'un local pour les deux roues, poussettes dans les ensembles des plus de 10 logements et ceci afin de faciliter la pratique des usagers.

De plus, dans un souci d'hygiène et d'intégration des ventilations hautes des parcs de stationnement, ces dernières devront déboucher en toiture des constructions.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantation (article 13) sont réglementées comme au POS de 1987. Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 65% au moins de la superficie du terrain libre. Les projets de construction sont à étudier dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Il est maintenu les règles de plantations : des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 500 m². Lorsque leur surface excède 1000m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

En zone UCa : 50% au moins des marges de la surface constituée par le reculement défini à l'article 6.1 doit être traité en espace vert planté d'arbres considérant que les matériaux type « Evergreen » ne sont pas comptabilisés dans ce calcul.

Ces obligations de plantations participent à l'amélioration du cadre de vie et de l'espace public.

La réalisation d'espaces verts et de plantations pourront s'inspirer du cahier de recommandations environnementales annexé au PLU.

Comme au POS de 1987, **le coefficient d'occupation du sol (article 14)** est de 1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en étant exonérées.

La transcription aux documents graphiques

La zone UCa a été maintenue, à l'exception de sa partie le long de la RD 920, incluse en zone UB afin de réaliser le front bâti mentionné précédemment (*justification de la zone UB*).

La zone UCa, correspondant aux secteurs collectifs existants sur la commune d'Antony et dispersés sur l'ensemble de son territoire, comprend les espaces suivants :

. au sud ouest: les collectifs aux abords du Noyer Doré (hors périmètre ZAC) et les équipements publics liés (tel que le groupe scolaire du Noyer Doré). Le square du Mont Blanc est désormais retranché de la zone UCa et intégré en zone naturelle N.

Font partie aussi de cette zone les collectifs du parvis de la Bièvre et du Breuil ainsi que les équipements adjacents : crèche, équipements scolaires (maternelle, IUFM...).

. à l'est : le parc de Tourvoie dont le secteur du CEMAGREF (afin de prévoir une future éventuelle reconversion du site et, d'ores et déjà, de permettre l'accueil de logements), les différents programmes de collectifs déjà existants, les équipements scolaires, etc. En effet, le projet de construction sur le site du CEMAGREF s'intègre dans la zone UCa et n'induit pas de changement de zonage.

. au centre : entre la voie RER B et la RD920, au nord du centre ville. La zone UCa ne longe plus la RD 920, cette zone étant désormais classée en UB ou au sud du centre ville.

. au nord ouest : la résidence Universitaire (RUA) et les collectifs qui la bordent

. des entités isolées au sein des zones pavillonnaires : à l'est en limite de Fresnes sur la RD67 ; à l'ouest, en limite de Châtenay-Malabry, en cœur d'îlot en retrait de la route de Verrières ; en bordure du centre ville, etc.

- Par ailleurs, une partie de parcelle dans ce secteur avait sans justification été classée en UD alors que la cohérence impose son classement en UCa.

Zone UCb

Ce zonage recouvre les parcelles du lotissement du parc de SCEAUX se trouvant en bordure de la RD920.

Jusqu'à présent, il n'était pas rappelé l'existence d'un cahier des charges opposable dans le chapeau de la zone. Il a donc été précisé : « Le lotissement du Parc de Sceaux est également régi par un cahier des charges, annexé au règlement.

Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, seules les dispositions de ce cahier des charges ayant un caractère réglementaire seront opposables. »

Au total, la zone UCb couvre 3,45 hectares.

Justifications des règles adoptées dans la zone UCb :

Au niveau de la réglementation, aucune évolution notable n'intervient car les règles de la zone UCb correspondent globalement au cahier des charges du lotissement du parc de SCEAUX.

Les occupations et utilisations du sol admises correspondant à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, et activités compatibles... et aussi liées à l'implantation en bordure de RD920.

Les articles 1 et 2 ont ainsi été enrichis par rapport au POS de 1987 et ont pris en compte la loi SRU.

Ainsi, des occupations et utilisations du sol sont interdites (article 1). Elles correspondent essentiellement à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants : l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation (sauf celles prévues à l'article 2 ou celles mentionnées telles les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales, les chaufferies et climatisations, les parcs de stationnement, et d'une manière générale toutes autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone UCb, **certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2)** permettant le développement harmonieux du bâti existant. Il est souhaité en outre de ne pas implanter d'activités nuisantes. Ainsi, sont autorisés, sous conditions :

- L'extension et la modification des installations classées existantes à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans les milieux environnants

En terme de **conditions d'accès et de voirie (article 3)**, aucune règle n'est mentionnée telle qu'au POS.

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, comme au POS de 1987, et comme dans l'ensemble des autres zones, avec des adaptations pour prendre en compte le schéma directeur d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, la règle générale est de se référer au schéma directeur d'assainissement des services compétents qui stipule l'infiltration sur le site.

En effet, 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.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux électriques, téléphoniques, réseaux haut débit, fibre optique, câbles intérieurs devront être enterrés jusqu'en limite du domaine public, tel que souhaité qu PADD.

L'article 5 n'est pas réglementé afin de se mettre en conformité avec les lois SRU et UH.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) correspond aux règles du lotissement. Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 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 saillies sur la marge de reculement prévue au paragraphe 6.1 sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 2 m et qu'elles soient situées à 5,50 m au moins au niveau du sol naturel.

Cette règle permet de préserver un traitement paysager le long de la départementale. Cet axe correspond à l'entrée de ville nord de la commune d'Antony.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7). Conformément aux règles du lotissement ici reconduites, les constructions sur les limites séparatives sont interdites. Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées avec des règles de recul liées à la hauteur du bâtiment et à la présence de baies (avec un minimum de 8 m si baie éclairant une ou des pièces principales, 1,90 m dans les autres cas et 6 m si la façade n'est pas parallèle aux limites). En fond de parcelle, des constructions annexes peuvent être réalisées, à condition qu'elles ne dépassent pas 5 m de hauteur.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8).

Tel déjà dans le lotissement, la réalisation de plusieurs constructions est autorisée sur une même propriété sous conditions.

L'emprise au sol (article 9), tel que le prévoyait le règlement du lotissement, ne peut excéder 33 % de la surface de l'unité foncière considérée, plus 10 % pour les constructions à usage d'annexes, afin d'assurer un cadre aéré du bâti.

La hauteur maximale des constructions (article 10) sera de 15m au maximum dans la zone UCb, soit 4 étages droits sur rez-de-chaussée avec une règle de prospect (*la hauteur maximum des constructions est limitée à la plus courte distance les séparant de l'alignement opposé*). Il est nouvellement mentionné que la hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque celui est en pente. Cette hauteur est liée au fait qu'il s'agisse d'un secteur contiguë à la RD920.

Le règlement de **l'aspect extérieur des constructions (article 11)** est préservé tel que le définissait les règles du lotissement et ce afin de conserver une unité architecturale et bâtie. Ainsi l'utilisation des matériau à nu est interdite, les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites. Les clôtures doivent respecter les règles suivantes assurant une unité dans ce quartier : les clôtures sur les voies publiques doivent être constituées par un mur bahut en maçonnerie d'une hauteur maximum de 1 m au dessus du sol, surmonté d'une grille en fer à claire-voie ayant 1 m de hauteur au minimum et 1m50 au maximum avec ou sans pilastre en maçonnerie dont la largeur ne peut en aucun cas excéder 1 m. Cette règle assure une continuité visuelle et le reflet d'une identité propre à ce quartier. Les clôtures sur les voies publiques et les voies séparatives ne sont plus obligatoires puisque le PLU ne peut contraindre les habitants à se clore.

L'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement évolue et est complété. Compte tenu du souci de stationnement mentionné au diagnostic et la volonté affichée au PADD de réguler le stationnement sur le territoire, des règles précises sont établies.

- logement : 2 places / logement
- commerces : 60 % de la SHON minimum 2 places
- bureaux : 60 % SHON

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantation (article 13) sont réglementées comme le prévoyait le lotissement. 50% de la superficie du terrain doit être planté et comprendre au minimum un arbre par 150 m² de terrain.

La phrase « La marge de reculement doit être aménagée en jardin d'agrément et aucune partie de terrain visible des voies ne doit être cultivée en potager. » a été supprimée puisqu'il ne s'agit pas d'une règle d'urbanisme devant figurer dans le PLU.

Ces obligations de plantations participent à l'amélioration du cadre de vie et de l'espace public, La réalisation d'espaces verts et de plantations pourront s'inspirer du cahier de recommandations environnementales annexé au PLU.

Le coefficient d'occupation du sol (article 14) est maintenu à 1 (2 pour les hôtels). Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en étant exonérés tel qu'au POS.

La transcription aux documents graphiques

La zone UCb, liée au Parc de Sceaux est entièrement maintenue en terme de zonage. Ce zonage recouvre les parcelles du lotissement se trouvant en bordure de la RD920, au nord de la Croix de Berny et jusqu'en limite communale de Sceaux.

Cette zone ne concerne que la partie ouest de la départementale, faisant face au parc sportif de la RATP sur lequel un projet de réhabilitation est programmé.

Il s'agit de l'entrée nord sur le territoire à l'approche du carrefour de la Croix de Berny.

Zone UCc

Il s'agit d'un secteur participant à la requalification du quartier du Noyer Doré. Cette zone concerne en partie la ZAC du Noyer Doré (date de création : 27 juin 2002). C'est un secteur de rééquilibrage tant en terme de fonctions urbaines que de diversité de l'habitat.

Au total, la zone UCc couvre 6,87 hectares.

Justifications des règles adoptées dans la zone UCc :

La ZAC du Noyer Doré correspond à la zone UCc et reprend la zone UCza du PAZ de la ZAC qui a été légèrement agrandie. Les éléments ont également été repris au plan de zonage : il s'agit d'un plan de masse (du fait de la précision graphique).

Suite au constat fait au début des années 1990, d'une dégradation progressive du site du Noyer Doré, localisé dans la partie Nord Ouest du quartier dit du Grand Ensemble de Massy-Antony, la ville d'Antony a engagé une démarche visant au renouvellement urbain de ce quartier.

Ont ainsi été réalisées : la démolition du « grand L », la démolition du centre commercial du Noyer Doré et une tour de logement.

L'aménagement de la ZAC du Noyer Doré prévoit la réalisation d'un volume de 35 200 m² de SHON. L'objectif principal est de rénover ce quartier. Cette opération devrait permettre de revaloriser l'image du quartier et d'agir ainsi sur le renforcement du lien social indissociable de l'identification des habitants à leur lieu de vie.

Les objectifs fixés par la commune, en terme d'urbanisme, sont la création d'un lien avec le tissu pavillonnaire environnant par le traitement des transitions d'échelle vers les immeubles du quartier et la mise en valeur et l'amélioration de l'offre des équipements publics.

Les occupations et utilisations du sol admises correspondant à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : logements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et activités compatibles.

Les articles 1 et 2 ont ainsi été enrichis par rapport au POS de 1987 et au RAZ et ont pris en compte la loi SRU.

Ainsi, des occupations et utilisations du sol sont interdites (article 1). Elles correspondent essentiellement à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants : l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation (sauf celles prévues à l'article 2), les dépôts de ferrailles et d'une manière générale toutes autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.

Dans la zone UCc, **certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2)** permettant le développement harmonieux du bâti existant et la réhabilitation des secteurs programmés au titre de la ZAC du Noyer Doré. Il est souhaité comme tout secteur d'habitat de ne pas implanter d'activités nuisantes. Ainsi, sont notamment autorisés, sous conditions :

- les installations classées soumises à déclaration : à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que drogueries, boulangeries, laveries, chaufferies et climatisations d'immeubles, parc de stationnement, etc.
- 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.
- Les installations classées soumises à autorisation, telles que les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales, les chaufferies et climatisations, les parcs de stationnement.

En terme de **conditions d'accès et de voirie (article 3)**, et afin d'être en conformité avec la législation, ces derniers doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Afin d'éviter tout contournement de la règle due à son imprécision, il est procédé à une uniformisation de la règle de la largeur d'accès comme suit : « Pour les divisions, les opérations groupées, les lotissements, la largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3m50 si elles desservent jusqu'à 5 logements. Au delà, leur largeur ne doit pas être inférieure à 5m. »

Cette règle facilite notamment l'accès pompier et sécurise les accès. En outre, dans les impasses une marge de retournement doit être aménagée.

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, comme au RAZ de la ZAC, et comme dans l'ensemble des zones, avec des adaptations pour prendre en compte le schéma directeur d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, la règle générale est de se référer au schéma directeur d'assainissement des services compétents qui stipule l'infiltration sur le site. En effet, 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.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux électriques, téléphoniques et câbles intérieurs devront être enterrés jusqu'en limite du domaine public.

Il est ajouté dans ce secteur UCc des prescriptions réglementaires en terme de gestion des déchets urbains : création de locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets et ce afin d'assurer un cadre de vie qualitatif.

L'article 5 n'est pas réglementé.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) correspond aux règles de la ZAC. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies publiques ou en limite des voies privées existantes ou à créer ou en retrait de ces derniers, ainsi qu'en limite ou en retrait des emprises publiques (il est ajouté nouvellement un minimum de 3 mètres en cas de retrait). Il est prévu une possibilité d'aménagement de saillies sur alignement ou sur limites d'emprises publiques ou sur marge de recul à condition qu'elles ne dépassent pas 0,80 m et qu'elles soient situées à 5,50 m au moins du niveau du terrain naturel.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7). Conformément aux règles de la ZAC ici reconduites, les constructions sur les limites séparatives sont autorisées si elles ne comportent pas d'ouvertures autres que les jours de souffrance en pavés de verre.

Pour éviter des murs pignons aveugles de 18m de hauteur en limite séparative, il est préférable de favoriser les constructions en espaliers en assouplissant la règle précédente de la manière suivante : « Cependant, à partir de leur 4^{ème} niveau les constructions devront respecter les règles de retrait fixées au 7.1 b) afin de rythmer les façades en pignon.

Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées avec des règles de recul liées à la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 6 m si baie éclairant une ou des pièces principales, 3m dans les autres cas).

La servitude de « cour commune » a été intégrée en tant que règle.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8). Sont autorisées sur une même propriété, la réalisation de plusieurs constructions non

contigues (sous conditions de respect d'une règle de prospect avec obligation d'une distance minimale de 6m en cas de baie principale ou 3m dans les autres cas). Cette règle est reconduite telle dans le RAZ.

L'emprise au sol (article 9) : pour plus de clarté il convient de préciser que les règles d'emprise au sol sont liées à des plans de masse ; dès lors l'article UCc9 est rédigé de la façon suivante : « l'emprise au sol maximale des constructions définie au plan de masse, sous réserve des indications graphiques limitant la constructibilité. »

La hauteur maximale des constructions (article 10), à la différence des autres zones, est mesurée à l'égout du toit en tout point par rapport au terrain existant et est indiquée au document graphique. Le plan de masse reprend les différentes hauteurs.

Le règlement de **l'aspect extérieur des constructions (article 11)** est très détaillé et tel que prévu dans la réalisation de la ZAC. Concernant les façades : elles devront être rythmées sur le plan vertical et sur le plan horizontal, un travail dans l'épaisseur de ces dernières sera recherché pour accrocher la lumière. Des transparences visuelles devront être utilisées pour séquence le rythme des bâtiments. Les toitures doivent être à pentes ou non sous respect de prescriptions de réalisation et de matériaux de couvertures définies précisément. Les matériaux et couvertures sont précisés de même pour une homogénéité et une qualité d'aménagement pour ce secteur de réhabilitation. Les clôtures sur alignement seront en barreaudage de 1,80 m de hauteur, posées sur un muret de 0,20 m de haut. Pour des raisons de sécurité, les clôtures en limite d'emprise ferroviaire doivent avoir une hauteur maximale de 2,50m.

En fin d'article il est ajouté la disposition suivante : « Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». En effet la mise en œuvre de projets d'intérêt général dans cette zone nécessite une très grande souplesse quant à l'aspect extérieur des équipements publics, qui, de par leur nature, ne peuvent pas répondre aux règles classiques de la zone.

L'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement évolue et est complété. Le stationnement des véhicules doit satisfaire au minimum aux normes ci-après :

- | | |
|---------------------------------|--|
| - Logements aidés : | : 1 place par logement |
| - Logements libres : | : 1 place /70 m ² de SHON dont un minimum de 2 places par logt et 1 place pour 5 logts pour les visiteurs (rectification d'une erreur matérielle - incohérence) |
| - logements étudiants : | : 1 place pour 5 chambres |
| - Commerces / Bureaux/Artisanat | : 60% de la S.H.O.N. (minimum 1 place) |

La ligne « activités : 40% de la SHON » a été supprimée puisque « Activités » ne correspond pas à l'une des 9 destinations définies à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme. Les constructions destinées à l'« artisanat » sont soumises à la même règle que les commerces et les bureaux, soit 60% de la SHON (minimum 1 place) .

Afin d'uniformiser les règles de calcul des stationnement, il convient de retenir, dans toutes les zones, la même règle à savoir lorsque les surfaces de stationnement sont données en pourcentage de la S.H.O.N., le nombre de places est donné par la division par 25m² de ces surfaces.

Les places de stationnement définies au titre du présent article devront être réalisées, principalement, en sous-sol à l'exception des places visiteurs, des places de stationnement affectées aux logements étudiants, des places affectées aux livraisons ou à un déposé, à condition qu'elles soient compatibles avec la circulation publique et la qualité architecturale de la construction. De plus il est stipulé que 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.

Pour faciliter l'installation d'équipements dans cette zone, sont exonérées de règle les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantation (article 13) sont réglementées comme le prévoyait le RAZ.

Les espaces libres de toute construction ou d'aménagement particulier seront plantés.

Les cœurs d'îlots doivent constituer de véritables jardins ouverts sur l'espace public à partir de continuités paysagères. Les espaces en pleine terre seront plantés à raison de 2 arbres à haute tige pour 100 m² d'espaces libres. Les espaces sur dalle seront aménagés, engazonnés ou plantés de végétation arbustive ou d'arbres à haute tige en respectant des hauteurs minimales de terre végétale. Ces obligations de plantations participent à l'amélioration du cadre de vie et de l'espace public.

Dans une volonté de valoriser et de préserver le patrimoine naturel sur la commune, des éléments du paysage à préserver ont été créés. Il s'agit ici de permettre la protection d'espaces verts de qualité qui apportent une aération dans la zone urbaine mais qui ne relèvent pas d'un classement en espaces boisés. Le présent règlement édicte donc des règles afin de les préserver. Ces règles obligent à ne pas porter atteinte à la superficie, l'unité et le caractère de ces espaces verts. Les prescriptions restent donc fortes dans une volonté affirmée de préserver le caractère aéré et verdoyant de ces espaces. L'abattage d'arbres remarquables est interdit.

La règle est cependant un peu plus souple puisque les cheminements sont autorisés s'ils sont de nature perméable ou végétalisée.

Les plantations d'alignement existantes répertoriées sont à préserver afin de mettre en valeur le caractère verdoyant de la commune, comme cela a été affirmé dans le PADD.

Le coefficient d'occupation du sol (article 14) est non réglementé.

La transcription aux documents graphiques

La nouvelle réglementation permet la réalisation de la ZAC du Noyer Doré. Pour cela, la zone UCza du PAZ a été entièrement reprise, légèrement agrandie et inscrite en zone UCc. Etant donné la réglementation très précise de la zone UCc, un secteur de plan de masse a été créé.

De plus, afin de protéger les parcs et arbres remarquables, des espaces paysagers à protéger ont également été recensés et cartographiés.

Enfin, dans un souci de conservation des alignements d'arbres existants, ces derniers ont été mentionnés au zonage en tant qu'alignement d'arbres à préserver.

On trouve en outre dans la zone UCc et reporté au plan de zonage :

- . des secteurs classés en EPP (réglementation rappelée à l'article 11)
- . des plantations d'alignements à préserver telles au PAZ
- . la délimitation d'une zone non aedificandi telle au PAZ
- . les différentes hauteurs

Zone UD

Il s'agit d'une zone principalement résidentielle.

Parallèlement à la localisation de secteurs bien définis permettant d'assurer le renouvellement urbain et l'accueil de nouveaux pôles d'habitat, le PADD affirme la volonté de préserver le secteur pavillonnaire. La réglementation de la zone UD a donc pour enjeu de venir préserver ce tissu aéré des constructions.

L'idée générale de la nouvelle réglementation est de :

- limiter les possibilités de construire au-delà de la bande des 20 m de manière à « ramener » la constructibilité en devant de parcelle
- limiter la construction à l'intérieur des cœurs d'îlots.

Ces nouvelles règles permettent de maintenir la constructibilité existante sur les parcelles (COS de 0.7 et emprise au sol de 40 % maintenus).

Cette zone a été modifiée en terme de zonage, à la marge, afin de permettre la réalisation d'autres objectifs, tel le renouvellement de la RD920 (intégration de quelques pavillons contigus à la RD 920 dans le secteur UB) et dans un souci de meilleure cohérence. Le PLU avait intégré en zone N l'espace en limite communale au Nord de la coulée verte, en limite de la RD 986 (quartier Bas Graviers) Pour une meilleure cohérence et afin de faciliter la mise en œuvre de projets de circulation douce dans cette partie du territoire communal, il convient de prolonger cette zone N entre l'A 86 et la limite du cimetière. S'agissant de la partie de parcelle, au nord de la commune, sortie de la zone UD pour être classée en zone UCa, ce changement de zonage répond à la nécessité de corriger une erreur de classement pour une parcelle appartenant dans sa totalité au même propriétaire et classée jusqu'à présent, sans raison, dans deux zones distinctes.

Au total, la zone UD couvre 476,42 ha.

Justifications des règles adoptées dans la zone UD :

Le tableau suivant permet de synthétiser les changements intervenus dans la réglementation de la zone UD au titre du PLU.

	POS	PLU
<u>Chapeau de zone</u>	Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle comprenant des constructions à usage d'habitation n'excédant pas 2 logements par bâtiment et où sont admis les bureaux et les commerces. Toutefois, dans le cas de réhabilitation, le nombre de logements réalisés n'excédera pas le nombre de logements existants.	Il s'agit d'une zone principalement résidentielle.
<u>Article 2</u> : autoriser sous conditions	Construction de deux logements maximum	Dans le cadre de la loi SRU, on ne peut plus limiter le nombre de logement.
<i>Afin de préserver les cœurs d'îlots, la réglementation des articles 6, 7, 8 est renforcée</i>		
Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées.	4 m de recul minimum de l'alignement actuel ou futur des voies.	<u>Est ajouté</u> : 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 7.

		<p>Afin d'uniformiser l'ensemble des constructions de la zone UD, l'assouplissement concernant les lotissement, opérations groupées d'habitat individuels est supprimé.</p> <p>Désormais, toutes les constructions de cette zone devront être implantées à 4m minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou à créer, ou des limites d'emprises publiques.</p>
<p>Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.</p>	<p>Dans la bande des 20 m par rapport aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des constructions sur les limites est autorisée en l'absence de baies principales. • L'implantation des constructions en retrait des limites doit respecter un recul minimum de 3 m. 	<p>Dans la bande des 20 m par rapport aux voies :</p> <p>Mêmes règles</p> <p>Est ajouté : 7.1.3 – Dans un lotissement, 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. Une réglementation est également ajoutée pour les limites de lot ainsi que pour les opérations groupées.</p>
	<p>Au-delà de la bande des 20 m par rapport aux voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autorisation d'implanter des constructions sur les limites. • Les bâtiments appartenant à des opérations groupées doivent être accolés 2 à 2. <p><u>Règles d'implantation en retrait des limites :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • L'implantation des constructions en retrait des limites doit respecter $H < \text{ou} = \text{à } L$ avec un recul minimum de 3 m. • L'implantation des constructions en retrait des limites doit respecter $H < \text{ou} = \text{à } L$ avec un recul minimum de 8 m si baies principales. <p>Nota 1 relative à la possibilité de créer une servitude de cour commune : 3 m minimum de la limite séparative.</p>	<p>Au-delà de la bande des 20 m par rapport aux voies : les constructions sont interdites sur les limites séparatives, à l'exception des constructions annexes d'une hauteur maximum de 3m. En retrait des limites, les règles sont les mêmes que dans le POS.</p> <p>Est ajouté : Les mêmes que dans la bande des 20m concernant les lotissement et les opérations groupées.</p> <p>Est modifié : Pour être en cohérence avec les modifications de l'article 8, le nota relatif à la servitude de cour commune est intégré en tant que règle.</p>
<p>Article 8 : implantation des constructions les unes par</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bâtiments peuvent être contigus. • Bâtiments peuvent être non contigus si les règles suivantes sont respectées : • 4 m minimum entre les bâtiments 	<p>Recul entre constructions de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 m minimum - 5 m minimum pour les constructions annexes non accolées.

rapport aux autres sur une même propriété.	(y compris les annexes) ; • 8 m minimum s'il existe des baies principales.	
Article 10 : Hauteur des constructions	La hauteur de la construction, par rapport au terrain existant ne peut excéder : . dans la bande de 20m définie au 7.1 : 12 m au faîtage . au delà de la bande : 10m au faîtage de 20m	Est maintenu : La hauteur de la construction, par rapport à la pente du terrain, ne peut excéder : R+2+C soit 12m au faîtage dans la bande des 20m définie à l'article 7 et 10m au-delà de cette bande.
Article 13 : Espaces libres et plantations	/	Est ajouté : un rappel de la réglementation liée aux espaces paysagers à protéger (présents afin de protéger les cœurs d'îlots)

Les occupations et utilisations du sol admises correspondant à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : les interdictions sont plus restrictives que dans les autres secteurs du fait de l'enjeu de préservation du caractère pavillonnaire du tissu.

Les articles 1 et 2 ont ainsi été enrichis par rapport au POS de 1987 et ont pris en compte la loi SRU. Le chapeau de zone est nouvellement précisé : la zone UD a vocation à des constructions de type résidentiel.

Ainsi, des occupations et utilisations du sol sont interdites (article 1). Elles correspondent essentiellement à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants de ces quartiers résidentiels: l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, (sauf celles prévues à l'article 2), les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les constructions et installations à usage industriel ainsi que toutes autres activités polluantes ou bruyantes qui sont de nature pouvant porter atteinte à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone, **certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2)** permettant le développement harmonieux du bâti existant et du tissu urbain. Il est souhaité en outre de ne pas implanter d'activités nuisantes. Ainsi, sont notamment autorisés, sous conditions, les extensions ou la transformation des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances, ou à condition qu'il s'agisse de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Cette disposition s'avère nécessaire pour favoriser l'accueil ou le renouvellement de projets d'intérêt général dans cette zone.

En terme de **conditions d'accès et de voirie (article 3)**, et afin d'être en conformité avec la législation, ces derniers doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable aux voies publiques sont limitées à un accès par tranche de 15m (auparavant était de 30m) de façade avec une largeur comprise entre 2,80m et 3,50m par construction, afin de fluidifier l'accès aux voies. Il est, en outre, ajouté par rapport à l'ancien POS que lorsque les constructions sont groupées ou si elles comportent plusieurs logements, cette largeur maximale peut être de 5m pour un seul bateau commun, afin de réduire le nombre d'accès direct sur la voie et d'assurer la sécurité routière.

Afin d'éviter tout contournement de la règle due à son imprécision, il est procédé à une uniformisation de la règle de la largeur d'accès comme suit : « Pour les divisions, les opérations groupées, les lotissements, la largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3m50 si elles desservent jusqu'à 5 logements. Au delà, leur largeur ne doit pas être inférieure à 5m. »

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, comme au POS de 1987, avec des adaptations pour prendre en compte le schéma directeur d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, la règle générale est de se référer au schéma directeur d'assainissement des services compétents qui stipule l'infiltration sur le site. En effet, 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.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux électriques, téléphoniques et câbles intérieurs devront être enterrés jusqu'en limite du domaine public, tel souhaité au PADD. De plus, la gestion des déchets urbains est ajoutée par rapport au POS afin également d'assurer un cadre de vie de qualité.

L'article 5

L'article L.123-1.12° du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles notamment lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. La volonté de préserver le caractère résidentiel et pavillonnaire de la zone UD est un objectif fort du PADD. Le secteur pavillonnaire, constitué généralement de petites parcelles couvre les 2/3 de la superficie de la ville et permet une qualité environnementale exceptionnelle en petite couronne. Cependant, pour ne pas rendre inconstructibles tous les terrains précédemment divisés et faisant moins de 250 m², cette règle ne s'appliquera qu'aux divisions intervenues après le 30 septembre 2010, date de la modification du PLU.

Dans ces conditions, l'article UD5 disposera désormais que : « 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. ».

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) est renforcée par rapport au POS de 1987. Il est maintenu que les constructions doivent être implantées à 4m minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou à créer ou des limites d'emprises publiques. Afin d'éviter un recul absurde sur le plan urbanistique, l'article UD 6-1 est complété de la manière suivante : « les escaliers en façade sont tolérés dans cette bande de 4m sans pour autant pouvoir être implantés à moins de 3 m ». Il est ajouté que pour les terrains contigus à cette voie et non desservis par elle, la règle de l'article 7 s'applique.

La règle sur les saillies qui doivent faire l'objet d'une autorisation et du respect des conditions particulières, est préservée.

Parmi les objectifs définis dans le PADD, la ville s'est engagée à renouveler certains équipements et services vieillissants. Dans cette perspective, la mise en œuvre de projets d'intérêt général dans cette zone nécessite une grande souplesse quant à l'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques.

Il est donc ajouté un article 6.6 tel que : par dérogation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement ou en limite d'emprise publique.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7). La règle a été renforcée.

- Dans une bande de 20m comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, 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 sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance en pavés de verre. Dans les autres cas, elles doivent s'écarter de ces limites de 8 m ou 3 m selon des critères définis précisément dans ce même article et permettant d'assurer des ouvertures dans les bâtiments et passage de lumière.

- Dans tous les autres cas, il est imposé un recul variant de 3 à 8 m en fonction de la caractéristique des baies.

Il est ajouté à cette règle, et ce afin de maintenir le caractère aéré de la zone pavillonnaire que dans un lotissement de plus de 2 lots, les constructions doivent être séparées les unes des autres. L'interdiction d'accoler des bâtiments 2 à 2 dans le cadre de ces lotissements permettra d'éviter le phénomène des « collectifs horizontaux » observé dans la zone pavillonnaire (alors que le POS jusqu'à présent obligeait les bâtiments des opérations groupées à être accolés). Une réglementation propre aux opérations groupées s'applique également.

Enfin, pour les mêmes raisons que pour l'article 6, est ajouté : par dérogation à ces règles, que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limites séparatives.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) est réglementée comme dans l'ancien POS en étant plus contraignante : les constructions doivent être en recul nécessaire à la bonne harmonie des volumes :

- . 10 m minimum entre les constructions, (8m au POS précédent)

- . 5 m minimum pour les annexes si elle ne sont pas accolées (4 m au POS précédent)

Ces marges préservent un tissu aéré.

L'emprise au sol (article 9), des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière considérée. Cette règle est identique au POS de 1987 et se justifie par le maintien du tissu aéré sur cette zone.

En cohérence avec le PADD, il convient de favoriser l'accueil ou le renouvellement d'équipements et de services vieillissants dans cette zone en insérant la règle suivante : « Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Afin de préserver le gabarit des constructions de cette zone, **la hauteur maximale des constructions (article 10)** par rapport au terrain existant ne peut excéder : R+2+C soit 12m au faîtage dans la bande des 20m définie à l'article 7 et 10m au-delà de cette bande. Cette règle est identique au POS de 1987.

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.

Pour les mêmes raisons que pour l'article 6, 7 et 9 est ajouté : 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.

Le règlement de **l'aspect extérieur des constructions (article 11)** est complété. Ainsi, par souci de ne pas porter atteinte au tissu urbain, les constructions doivent être étudiées de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

Par ailleurs, afin de préserver les cœurs d'îlot et d'éviter un front bâti en zone pavillonnaire le long des voies, aucune façade de construction ne pourra excéder 15 m linéaire. Pour être plus clair et être cohérent avec la nouvelle disposition de l'article 6-1-4, il est précisé que: « Toute façade sur voie publique, privée ou emprise publique doit être traitée comme une façade principale. Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les constructions situées sur des terrains visés à l'article 6.1.4. »

De même, pour respecter le cadre bâti existant, normaliser l'aspect des constructions et améliorer l'espace public, les toitures ont été réglementées tel que dans le POS précédent. Les toitures des constructions doivent être à pentes avec un minimum de 30%. Toutefois, cette pente pourra être moindre si la toiture est végétalisée. et si la hauteur de la construction ne dépasse pas R+1 Afin de favoriser les démarches de développement durable comme cela figure dans le PADD, la ville a décidé lors de l'élaboration du PLU de permettre la réalisation de toitures végétalisées. Toutefois pour conserver une qualité architecturale à ce type de projet, il est nécessaire d'en limiter la hauteur. Dans cet esprit, tout en assouplissant ces règles pour les constructions annexes de faible gabarit, la pente de la toiture des locaux annexes ayant une hauteur maximum de 3 m pourra être inférieure à 30%.

Les recommandations ou interdictions concernant l'aspect des matériaux de couverture sont maintenues, et il est spécifié que les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits y compris pour les constructions annexes visibles ou non des voies publiques ou privées.

Les clôtures sur l'alignement sur emprises publiques et sur voies privées ne peuvent dépasser 2 mètres (1m pour les parties pleines). Cet article a été complété compte tenu de la pratique des

dernières années : les portails et portillons peuvent être soit ajourés soit pleins et ne peuvent dépasser 2,20m de hauteur. Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,20m de hauteur. Pour des raisons de sécurité, les clôtures en limite d'emprise ferroviaire doivent avoir une hauteur maximale de 2,50m.

La réglementation du PLU a conservé les prescriptions de l'ancien POS concernant les enduits extérieurs afin d'assurer un traitement harmonieux de toutes les façades l'interdiction de l'utilisation de matériaux hétéroclites ou disparates ainsi que de l'utilisation à nu des matériaux.

Par ailleurs, afin de pouvoir mettre en œuvre le renouvellement et le développement des équipements publics, figurant parmi les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), il est nécessaire d'assouplir certaines règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en raison de la spécificité de ces constructions sur un plan urbanistique. Ainsi la dérogation pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif figurera en fin d'article 11.

L'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement évolue et est complété. Afin de tenir compte de la problématique de stationnement mentionnée au diagnostic et la volonté affichée au PADD de réguler le stationnement sur le territoire, des règles précises sont établies en tenant compte de la vocation résidentielle de ce secteur.

- logements : 1 pl./100 m² de la SHON avec un min de 2pl/log + 1 pl./5 logts pour les visiteurs
- commerces : 60% de la SHON (minimum 2 places par commerce)
- bureaux : 60% de la SHON
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 50% de la SHON

A la différence d'autres secteurs d'habitat, les places commandées sont autorisées pour un même logement.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation **d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantation (article 13)** sont complétées depuis le POS de 1987. Les espaces libres doivent être plantés et traités avec soin. Ces obligations de plantations participent à l'amélioration du cadre de vie et de l'espace public. Le secteur pavillonnaire apporte un aspect verdoyant à la commune d'Antony, mentionné au PADD, à préserver ; c'est pourquoi a été instaurée une règle prévoyant que 50% de la surface constituée par les marges de reculements prévues aux articles UD6.1.1 et UD6.1.5 doivent être traités en espace vert ainsi que 70% au moins du reste du terrain non bâti considérant que les matériaux type « Evergreen » ne sont pas comptabilisés dans ce calcul

La réalisation d'espaces verts et de plantations pourront s'inspirer du cahier de recommandations environnementales annexé au PLU.

Dans une volonté de valoriser et de préserver le patrimoine naturel sur la commune, des Eléments du Paysage à Préserver ont été créés dans la zone UD. Il s'agit ici de permettre la protection d'espaces verts de qualité, qui apportent une aération dans la zone urbaine mais qui ne relèvent pas d'un classement en espaces boisés. Le présent règlement édicte donc des règles afin de les préserver. Ces règles obligent à ne pas porter atteinte à la superficie, l'unité et le caractère de ces espaces verts. Les prescriptions restent donc fortes dans une volonté affirmée de préserver le caractère aéré et verdoyant de ces espaces. L'abattage d'arbres remarquables est interdit.

La règle est cependant un peu plus souple puisque les cheminements sont autorisés s'ils sont de nature perméable ou végétalisée.

Les plantations d'alignement existantes répertoriées sont à préserver toujours dans la volonté de mettre en valeur le caractère verdoyant de la commune.

En effet, comme affirmé dans le PADD, il s'agit de mettre en valeur le caractère verdoyant de la commune.

Comme au POS de 1987, **le coefficient d'occupation du sol (article 14)** est fixé à 0.7 pour les habitations et bureaux afin d'assurer l'aspect aéré du tissu pavillonnaire et sa vocation résidentielle. Le COS est porté au maximum de 1.0 pour l'artisanat et les commerces afin de favoriser l'implantation de commerces et services de proximité dans les quartiers excentrés

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de se mettre en conformité avec la jurisprudence l'exonération de COS pour les pavillons de moins de 160 m² de SHON a été supprimée par rapport au POS de 1987.

Il est ajouté la disposition suivante entre la définition du COS et la dérogation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : « Si, depuis l'entrée en application du présent règlement et depuis moins de 10 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 . »

L'application de la règle du COS résiduel en zone UD constitue une traduction réglementaire de l'une des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD. Cette règle permet de favoriser le maintien du caractère résidentiel de cette zone, sans toutefois interdire une évolution du tissu pavillonnaire au delà de 10 ans.

La transcription aux documents graphiques

La délimitation se calque sur la zone précédemment définie au POS avec le même découpage : le secteur pavillonnaire d'Antony correspond à cette zone.

Cette zone néanmoins a été modifiée à la marge :

- étendue au nord-est, de part et d'autre de l'A86 afin de relier les quartiers nord au centre.
- réduite légèrement le long de la départementale afin d'assurer le renouvellement urbain sur la RD920,
- élargie à l'ouest afin d'intégrer l'ancienne ZAC des Godets au PLU (zonage UD et UL).
- réduit dans le secteur Fontaine-Michalon, entre les voies ferrées du RER B et C afin de créer la zone d'activités zonée en UI,
- étendue le long de la coulée verte en réduisant la zone UL afin d'intégrer des terrains de l'Etat en zone urbaine,
- étendue au sud du territoire afin d'intégrer les espaces récréatifs des logements d'habitat collectifs localisés au nord de la zone UFa,
- réduite au sud et à l'ouest du centre-ville (rue G. Péri et P. Brossolette) afin de réaliser un centre-ville cohérent et à la hauteur d'une ville de la taille d'Antony.
- Réduite le long de la RD920 afin d'inclure le square du 8 mai 1945 en zone UL en lien avec l'espace public qui lui fait face : statut Leclerc.
- Réduite à l'est afin de classer les squares Marc Sangnier et Bauvallon en zone UL.
- Le POS de 1987 avait intégré à la zone artisanale UFc, un certain nombre de parcelles situées rue Pascal et rue de l'Aubépine occupées par des pavillons sans toutefois que ce classement respecte une logique géographique. Ce classement n'ayant jamais eu pour effet d'entraîner une mutation des pavillons en locaux d'activité comme cela a été justement rappelé lors de l'enquête Publique, la Ville a pris la décision de classer en zone UD l'ensemble des parcelles pavillonnaires de la zone UFc qui ne l'était pas et leur opposer ainsi des règles identiques correspondant à leur occupation réelle.
- réduite vers le nord, à l'ouest de la coulée verte, afin d'étendre le secteur pavillonnaire en périphérie (zone de développement prévu au PADD), notamment le projet de construction du secteur Crocheteurs-Bas Gravier qui est inclus en zone Uda

Afin de protéger les parcs et arbres remarquables insérés dans le bâti, des espaces paysagers à protéger ont également été recensés et cartographiés.

Quatre espaces sont classés en espaces paysagers à protéger (EPP), précédemment définis, et concernent à la fois des espaces privés ou publics :

- les fonds de parcelles longeant le parc Heller dans la rue R. Salengro
- le square du 8 mai 1945
- le square des Hortensias
- le square Marc Sangnier

Zone UDa

Le PADD affirme la volonté d'intégrer les quartiers périphériques et ainsi d'aménager les derniers espaces périphériques encore disponibles. Le secteur Bas-Graviers, localisé au nord-ouest du territoire, au sud de l'A86, correspond à un délaissé lié à cette dernière sur lequel s'implanteront un espace vert (classé en N) longeant l'A86 et des logements en continuité de la zone pavillonnaire existante. Ce nouvel espace vert agrémentera la zone UDa tout en constituant une zone tampon aux abords de l'axe.

La création de la zone UDa a donc pour enjeu d'intégrer un nouvel espace urbanisable, tout en assurant une certaine mixité sociale et urbaine et d'offrir une offre variée en logements. Dans le cadre du PLU, la réglementation de la zone UD a été renforcée afin de protéger notamment les cœurs d'îlots. Dans le secteur Crocheteurs-Bas Graviers, ce principe de protection ne s'applique pas puisque l'on densifie un secteur non urbanisé de nos jours. Pour autant, la zone UDa présente les mêmes logiques réglementaires que la zone UD du POS.

Au total, la zone UDa couvre 1,61 ha.

Justifications des règles adoptées dans la zone UDa:

Les occupations et utilisations du sol admises correspondant à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation principale d'habitat : les interdictions sont plus restrictives que dans les autres secteurs du fait de l'enjeu de préservation du caractère pavillonnaire du tissu.

Les articles 1 et 2 ont pris en compte la loi SRU.

Ainsi, des occupations et utilisations du sol sont interdites (article 1). Elles correspondent essentiellement à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants de ces quartiers résidentiels: l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, (sauf celles prévues à l'article 2), les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, les activités industrielles, les bâtiments à usage principal de stockage ainsi que toutes autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.

Dans l'ensemble de la zone, **certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2)** permettant le développement harmonieux du bâti existant et du tissu urbain. Il est souhaité en outre de ne pas implanter d'activités nuisantes. Ainsi, sont autorisés, sous conditions :

- Les Installations classées soumises à déclaration sous deux conditions liées à l'usage
- 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
- 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.

En terme de **conditions d'accès et de voirie (article 3)**, et afin d'être en conformité avec la législation, ces derniers doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Afin d'éviter tout contournement de la règle due à son imprécision, il est procédé à une uniformisation de la règle de la largeur d'accès comme suit : « Pour les divisions, les opérations groupées, les lotissements, la largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3m50 si elles desservent jusqu'à 5 logements. Au delà, leur largeur ne doit pas être inférieure à 5m. »

Cette règle est fixée pour assurer une bonne gestion des déplacements dans ce type d'opération.

Dans le cadre des opérations groupées et les lotissements, les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, comme au POS de 1987, avec des adaptations pour prendre en compte le schéma directeur d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, la règle générale est de se référer au schéma directeur d'assainissement des services compétents qui stipule l'infiltration sur le site. En effet, 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.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux électriques, téléphoniques, réseaux haut débit, fibre optique, câbles intérieurs devront être enterrés jusqu'en limite du domaine public, tel souhaité au PADD. De plus, la gestion des déchets urbains est précisée telle dans la zone UD afin également d'assurer un cadre de vie de qualité.

L'article 5 n'est pas réglementé afin d'être conforme aux lois SRU et Urbanisme et Habitat.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) concourt à préserver une certaine aération du bâti telle dans la zone UD environnante puisque les constructions doivent être implantées à 4m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou de l'emprise des voies privées ou des limites d'emprises des voies publiques. Il est ajouté pour les terrains contigus d'une voie privée et non desservis par elle, que les règles de retrait qui s'appliquent par rapport à cette voie sont celles de l'article 7.

Comme en zone UD, il est maintenu la règle sur les saillies qui doivent respecter des conditions particulières.

Afin de permettre une meilleure composition d'ensemble, en cas de lotissement ou d'opération groupées d'habitat individuel, une implantation des constructions à moins de 4 m, avec un minimum de 3 m, des voies est possible pour 50 % des constructions.

Une nouvelle réglementation est ajoutée pour les propriétés à l'angle des voies afin d'assurer une certaine visibilité aux angles des voies et de créer une implantation du bâti harmonieuse et cohérente sur l'ensemble de la zone.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7). La règle se calque en partie sur la zone UD du POS et ceci afin d'assurer une certaine homogénéité avec l'ensemble urbain déjà bâti.

Dans une bande de 20m, comptée à partir de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, 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 sur les limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance en pavés de verre. Dans les autres cas, elles doivent s'écarter de ces limites de 8 m ou 3 m selon des critères définis précisément dans ce même article et permettant d'assurer des ouvertures dans les bâtiments et passage de lumière.

Au delà de la bande, le PLU reprend la réglementation du POS, à savoir des retraits variant de 3 à 8m.

Afin de maintenir le caractère aéré de la zone pavillonnaire, il est spécifié que dans un lotissement, 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 autres que l'alignement, il est fait application des règles d'implantation en retrait des limites. L'interdiction d'accoler des bâtiments 2 à 2 dans le cadre des lotissements permettra d'éviter le phénomène des « collectifs horizontaux » observé dans la zone pavillonnaire (alors que le POS jusqu'à présent obligeait les bâtiments des opérations groupées à être accolés).

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8).

Dans un souci de développer une nouvelle forme d'urbanisme privilégiant la densification des bords de voies et la préservation des fonds de parcelles, la distance entre 2 constructions est désormais équivalente à H/2 avec un minimum de 4m.

Cette distance sera de 4m minimum pour les constructions annexes si elles ne sont pas accolées.

L'emprise au sol (article 9), des constructions ne peut excéder 40% de la surface de l'unité foncière considérée. Cette règle est identique à celle de la zone UD du POS de 1987 et se justifie par le maintien du tissu aéré sur cette zone.

Afin de préserver le gabarit des constructions de cette zone, **la hauteur maximale des constructions (article 10)** par rapport au terrain existant ne peut excéder 12m au faîtage. En revanche, la zone UDa ayant pour enjeux d'intégrer un espace en friche jusqu'à présent non desservi, la règle de l'article 7 instituant une bande de 20m n'était pas applicable.

Le règlement de **l'aspect extérieur des constructions (article 11)** est complété. Ainsi, par souci de ne pas porter atteinte au tissu urbain, les constructions doivent être étudiées de façon à s'harmoniser ou à améliorer les caractères du bâti, de l'urbanisation et de l'environnement existant.

De même, pour respecter le cadre bâti existant, normaliser l'aspect des constructions et améliorer l'espace public, les toitures ont été réglementées tel que dans le POS précédent. Les interdictions concernant l'aspect des matériaux de couverture sont maintenues, et il est spécifié que les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits y compris pour les annexes visibles ou non des voies publiques ou privées.

En cas de clôtures, celles sur rue doivent être du modèle uniforme.

Dans tous les cas, les clôtures seront composées d'un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur, surmonté d'une grille barreaudée métallique, le tout ne dépassant pas une hauteur de 1.80m.

Les pilastres ou autres motifs d'entrée sont interdits.

Si une clôture matérialise les limites séparatives, elle doit être composée d'une grille métallique ou d'un grillage en treillis soudés métalliques surmontant un muret de 0.50m maximum, le tout n'excédant pas 1.80m de hauteur et être d'une couleur identique à la grille réalisée à l'alignement.

Les portails d'entrée quel que soit leur système d'ouverture seront exécutés en grille métallique identique à la clôture courante.

Dans le cas d'installation de barrières levantes, celles-ci devront être en recul par rapport aux portails d'entrée.

Pour des raisons de sécurité, les clôtures en limite d'emprise ferroviaire doivent avoir une hauteur maximale de 2,50m.

La réglementation du PLU s'est calquée sur la zone UD du POS concernant les enduits extérieurs afin d'assurer un traitement harmonieux de toutes les façades et l'interdiction de l'utilisation de matériaux hétéroclites ou disparates ainsi que de l'utilisation à nu des matériaux.

Il est précisé que les toitures doivent être en pente avec un minimum de 30%. Toutefois, cette pente pourra être moindre si la toiture est végétalisée.

L'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement est tel que dans la zone UD environnante. Compte tenu du souci de stationnement mentionné au diagnostic et la volonté affichée au PADD de réguler le stationnement sur le territoire, des règles précises sont établies en tenant compte de la vocation résidentielle de ce secteur.

- logements : 1 pl./100 m² de la SHON avec un min de 2pl/log + 1 pl./5 logts pour les visiteurs
 - commerces : 60% de la SHON (minimum 2 places par commerce)
 - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : 50% de la SHON
- A la différence des autres secteurs d'habitat, les places commandées sont autorisées pour un même logement.

Dans un souci de ne pas encombrer la voie publique et d'organiser le stationnement dans le cadre de l'opération, un pourcentage de places en sous-sol ou dans des constructions à rez-de-chaussée sont réglementées.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantation (article 13). Le secteur pavillonnaire apporte un aspect verdoyant à la commune d'Antony, mentionné au PADD, à préserver. De ce fait, les projets de construction de la zone UDa sont à étudier dans le sens d'une conservation des plantations existantes et ceci afin d'améliorer le cadre de vie et l'espace public.

La réalisation d'espaces verts et de plantations pourront s'inspirer du cahier de recommandations environnementales annexé au PLU.

Comme dans la zone UD du POS et du PLU, **le coefficient d'occupation du sol (article 14)** est fixé à :

- . 0.7 pour les habitations afin d'assurer l'aspect aéré du tissu pavillonnaire et sa vocation résidentielle

La vocation de la zone UDa n'est pas d'accueillir de l'activité et du commerce, ainsi il n'y pas lieu de fixer de COS pour les destinations « activités et commerces ».

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif.

L'exonération de COS pour les pavillons de moins de 160 m² de SHON a été supprimée par rapport au POS de 1987, et ce afin de se mettre en conformité avec la jurisprudence.

La transcription aux documents graphiques

La zone correspond aux terrains localisés au sud-ouest de l'A86, à l'ouest de la coulée verte (terrains Crocheteurs -Bas Gravier et terrains localisés à l'angle de la rue des Crocheteurs et de la rue de la Cité Moderne) : ils étaient classés en zone UD au POS.

Cette zone a été créée afin d'étendre le secteur pavillonnaire en périphérie (zone de développement prévu au PADD) et ainsi de réaliser le projet de construction Crocheteurs-Bas Gravier qui permettra de requalifier ce secteur, actuellement en friche, tout en l'intégrant au reste de la ville et en améliorant le paysage urbain.

Zone UE

Cette zone recouvre la partie du lotissement du Parc de Sceaux se trouvant sur le territoire d'Antony à l'exception des parcelles en bordure de la RD920 (zone UC b).

La nouvelle réglementation intégrée au PLU correspond globalement au cahier des charges du lotissement.

Jusqu'à présent, il n'était pas rappelé l'existence d'un cahier des charges opposable dans le chapeau de la zone. Il a donc été précisé : « Le lotissement du Parc de Sceaux est également régi par un cahier des charges, annexé au règlement.

Dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme, seules les dispositions de ce cahier des charges ayant un caractère réglementaire seront opposables. »

Cette zone adossée au Parc de Sceaux a un caractère aéré et verdoyant à préserver. Il s'agit d'un quartier pavillonnaire.

Au total, la zone UE couvre 20,28 hectares.

Justifications des règles adoptées dans la zone UE:

La réglementation de la zone UE correspond globalement au cahier des charges du lotissement du parc de SCEAUX. Elle a été mise en conformité avec les lois SRU et UH.

Les occupations et utilisations du sol admises correspondent à celles autorisées dans le cadre du lotissement et sont limitatives. Ce secteur correspond à une zone vouée uniquement à l'habitat, en continuité d'un quartier résidentiel sur la commune de Sceaux.

L'article 2 a été enrichi par rapport au POS de 1987.

Toute occupation ou utilisation des sols, (article 1) à l'exception des logements, de leurs annexes et des clôtures, est interdite.

Il n'a pas **d'occupations et utilisations du sol autorisées selon des conditions très précises (article 2)**.

En terme de **conditions d'accès et de voirie (article 3)**, aucune règle n'est mentionnée tout comme au POS de 1987.

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, comme au POS de 1987, et comme dans l'ensemble des autres zones, avec des adaptations pour prendre en compte le schéma directeur d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, la règle générale est de se référer au schéma directeur d'assainissement des services compétents qui stipule l'infiltration sur le site. En effet, 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.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux électriques, téléphoniques, réseaux haut débit, fibre optique, câbles intérieurs devront être enterrés jusqu'en limite du domaine public, tel exprimé au PADD.

L'article 5 n'est pas réglementé afin de se mettre en conformité avec les lois SRU et UH.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) correspond aux règles du lotissement. Toute construction nouvelle doit être implantée à 5 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.

Par rapport au Parc de Sceaux, les constructions doivent être implantées à 5 m de sa limite d'emprise lorsque la façade ne comporte pas de baies éclairant une ou des pièces principales.

Cette règle permet de préserver l'aspect aéré du tissu urbain avec des implantations lâches et l'aspect verdoyant d'un quartier à proximité immédiate du parc de Sceaux.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7). Conformément aux règles du lotissement ici reconduites, les constructions sur les limites séparatives sont interdites. Les constructions en retrait de ces limites sont autorisées avec des règles de recul liées à la hauteur du bâtiment (avec un minimum de 8 m si baie éclairant une ou des pièces principales ou 1 m90 dans les autres cas, et 6m si la façade n'est pas parallèle aux limites). En fond de parcelle, des constructions annexes peuvent être réalisées, à condition qu'elles ne dépassent pas 5 m de hauteur et qu'elle ne soit pas sur la limite jouxtant le Parc de Sceaux.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8).

La réalisation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée sous conditions et ceci afin de préserver le caractère aéré et peu dense de la zone (avec un minimum de 4 m entre construction principale et construction annexe non affectée à l'habitation, implantée en fond de parcelle) .

L'emprise au sol (article 9). Tel que le prévoyait le règlement du lotissement, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 33 % de la surface de l'unité foncière considérée, plus 10 % pour les constructions annexes. Ce secteur préserve ainsi son caractère aéré et verdoyant, en lien avec le Parc de Sceaux.

La hauteur maximale des constructions (article 10) sera de 15m au faitage au maximum dans la zone UE (5m pour les constructions annexes). Il est nouvellement mentionné que la hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque celui est en pente.

Le règlement de **l'aspect extérieur des constructions (article 11)** est préservé tel que le définissait les règles du lotissement et ce afin de conserver une unité architecturale et une qualité du bâti. Ainsi l'utilisation des matériaux à nu est interdite, les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, les couvertures d'aspect tôle ondulée, papier goudronné, sont interdites. Les clôtures sur les voies publiques et sur les limites séparatives sont réglementées afin d'assurer une unité dans ce quartier. Cette règle assure une continuité visuelle et le reflet d'une identité propre à ce quartier.

Pour des raisons de sécurité, les clôtures en limite d'emprise ferroviaire doivent avoir une hauteur maximale de 2,50m.

L'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement évolue. Compte tenu des implantations autorisées; il est demandé la réalisation de deux places par logement.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantation (article 13) sont réglementées comme le prévoyait le cahier des charges du lotissement. 50% de la superficie du terrain doit être planté et comprendre au minimum un arbre par 200 m² de terrain.

La phrase « La marge de reculement doit être aménagée en jardin d'agrément et aucune partie de terrain visible des voies ne doit être cultivée en potager. » a été supprimée puisqu'il ne s'agit pas d'une règle d'urbanisme devant figurer dans le PLU.

Ces obligations de plantations participent à l'amélioration du cadre de vie et de l'espace public.

Le coefficient d'occupation du sol (article 14) est non réglementé.

La transcription aux documents graphiques

Ce zonage recouvre les parcelles du lotissement du parc de SCEAUX hors celles se trouvant en bordure de la RD920 en secteur UCb.

La zone UE, liée au Parc de Sceaux est entièrement maintenue en terme de zonage. Ce zonage recouvre les parcelles du lotissement se trouvant entre le parc de Sceaux et les parcelles implantées le long de la RD920.

L'espace ferroviaire lié au passage de la ligne B du RER anciennement classé en UM est désormais intégré à la zone UE. On note la présence dans ce secteur de la gare Parc de Sceaux'.

Zones UGa, UGb et UGc

Les zones UGa, UGb, UGc correspondent à la **Zone d'Aménagement Concerté**, « **Z.A.C. Multi-sites** » dite de la **Croix-de-Berny**, créée par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 1993, modifié le 10 février 1994 et le 30 juin 2005. Cette ZAC est en cours d'achèvement.

La ZAC de la Croix de Berny a été intégrée au PLU par la création de trois zones UGa, UGb, UGc en lien avec la réglementation actuelle de la ZAC et conformément à la loi SRU. Le zonage reprend les données du PAZ.

Ces zones regroupent ici un pôle de restructuration récent de la commune. Il s'agit d'une zone à vocation mixte : d'habitat, activités de type commercial et tertiaire ainsi que des équipements d'intérêt général de proximité.

Cette zone est située à proximité du parc de Sceaux, au carrefour de la RD986, de l'A86 en cours de réaménagement (couverture de la voie), et de la RD920. Elle est en liaison directe avec le centre ville et est desservie par la station Croix de Berny de la ligne B du RER.

L'intégration de la ZAC au PLU engendre la création de trois zones :

Zone UGa : entre l'A86, la rue du Nord et l'avenue Aristide Briand.

Zone UGb : entre l'A86, l'avenue Fernand Fenzy, l'avenue du Parc et l'avenue Aristide Briand.

Zone UGc : entre l'A86, l'avenue Lebrun et l'avenue du parc de sceaux.

Au total, les zones couvrent :

- UGa : 1,48 ha
- UGb : 0,76 ha
- UGc : 1,34 ha

Justifications des règles adoptées dans les UGa/b/c

Le programme de développement de la ZAC Croix de Berny a été créé par la ville à la suite de la réalisation, par l'Etat, de l'autoroute A86. Dans le cadre de cette ZAC multi-sites, ce quartier stratégique s'est développé significativement avec l'édification de bureaux, de logements, de commerces et de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de favoriser la mixité urbaine, les occupations et utilisations du sol admises correspondant à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation mixte : logements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, activités non classées, telles que bureaux, commerces...

Toutefois des restrictions sont maintenues ou ont été adoptées dans le PLU.

Ainsi, des occupations et utilisations du sol sont interdites (article 1). Elles correspondent essentiellement à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants et qui sont inesthétiques. Ainsi, sont interdites les installations classées soumises à autorisation (sauf les chaufferies d'immeubles, et climatisations, les dépôts d'hydrocarbures, les garages et les parcs de stationnement), celles soumises à déclaration, sauf celles prévues à l'article 2. Aussi sont interdites les activités suivantes pouvant générer des nuisances : les dépôts de ferrailles, de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que la transformation de matériaux de récupération ; les installations et constructions destinées à la casse de voitures ; Enfin, les constructions destinées à l'industrie sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone, **certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à certaines conditions (article 2)** permettant le développement qualitatif de cette entrée de ville au niveau de la Croix de Berny :

Dans l'ensemble des secteurs, l'implantation des installations classées soumises à déclaration est autorisée sous conditions : qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, tels que boulangeries, laveries, drogueries, et du service public, tels que les chaufferies, parcs de stationnement ou s'il s'agit de l'extension ou la transformation des installations classées existantes mais ce à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Dans les secteurs UGa et UGb, les constructions à destination de bureaux sont autorisées uniquement le long des voies bruyantes (RD986-RD920 et place du Général de Gaulle),

Le présent règlement détermine les **conditions d'accès et de voirie (article 3)**. Il s'agit ici de rappeler la nécessité d'être en conformité avec la législation. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes handicapées et de la défense contre l'incendie, de la protection civile entre autres.

Dans l'ensemble des secteurs, leur largeur ne peut en aucun cas être inférieure à 3, 50 m. Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, en prenant en compte le schéma directeur d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, la règle générale est de se référer au schéma directeur d'assainissement des services compétents qui stipule l'infiltration sur le site. En effet, 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.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux électriques, téléphoniques, réseaux haut débit, fibre optique, câbles intérieurs devront être enterrés jusqu'en limite du domaine public, tel que souhaité au PADD. De plus, la gestion des déchets urbains est ajoutée par rapport au POS afin également d'assurer un cadre de vie de qualité.

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

La superficie minimale des terrains constructibles (article 5) n'est pas réglementée.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) est réglementée de sorte à répondre aux implantations souhaitées dans le réaménagement de ce secteur. En effet, la morphologie urbaine proposée dans la ZAC est résolument moderne et présente des formes architecturales intéressantes. Il s'agit ici de pouvoir reproduire ce type d'urbanisation dans les espaces libres de la ZAC dans une volonté de promouvoir une qualité architecturale dans la construction et l'aménagement des espaces tels que définis au PADD.

C'est pourquoi, les constructions se feront à l'alignement des voies publiques, à la limite des voies privées ou en limite des emprises publiques, ou avec un retrait et ce selon les dispositions spécifiées sur le plan de zonage. Les saillies sur alignement sont autorisées.

Dans le secteur UGc, le long de l'avenue LE BRUN et en façade sur la RD986, dans sa partie située à l'ouest du pont de chemin de fer, les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait de 16 mètres. De plus, en façade sur la RD 986, dans sa partie située à l'Est du pont de chemin de fer (terrain de l'école André Pasquier) les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait.

Il est également mentionné que les propriétés situées à l'angle de deux voies supportent un alignement constitué par un segment de droite de 7 mètres de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

Les constructions en surplomb des emprises publiques sont autorisées au-delà d'une hauteur de 3,5m.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7).

La règle laisse une certaine liberté d'implantation permettant la réalisation de projets architecturaux intéressants tel que voulu à travers le projet de ZAC. C'est pourquoi, les constructions pourront s'édifier en limites séparatives ou en retrait.

Toutefois, dans les secteurs UGa et UGc, le retrait doit respecter simultanément plusieurs conditions :

- . si baies éclairant une ou des pièces principales - la distance = hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m (avec une règle particulière si la façade est non parallèle à la limite séparative)
- . si absence de baies éclairant une ou des pièces principales : la distance doit au moins être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment en ce point par rapport au niveau des voies avec un minimum de 3 m.

Dans le secteur UGb : possibilité de s'implanter en limite ou en retrait minimum de 4m. Une réglementation spécifique s'applique lorsque la façade n'est pas parallèle à la limite séparative (8m ou 6m).

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8). Des distances sont spécifiées dans le présent PLU, dans un souci de clarté. Ainsi la distance entre deux constructions ne sera pas inférieure à 8 m ou avec un minimum de 4 m, si les deux façades ne comportent pas de baies éclairant une ou des pièces principales. En effet, dans les cas précités les vues directes sont moindres et il n'y pas de vis à vis.

L'emprise au sol des constructions (article 9) : le terme « non réglementé », qui est inexact, est remplacé par « L'emprise au sol maximale des constructions est définie au plan de masse, sous réserve des indications graphiques limitant la constructibilité. ».

La hauteur des constructions (article 10) est définie au plan de zonage telle qu'elle figurait au PAZ, soit entre 56 et 61 m NGF soit l'équivalent de 4 à 5 étages.

Le règlement de l'aspect extérieur des constructions (article 11) envisage un certain nombre de règles qui visent à permettre une bonne intégration du bâtiment dans son environnement urbain immédiat, dans une volonté de préserver et de mettre en valeur le cadre urbain tel que défini au PADD et l'entrée de ville. Des règles sont imposées en ce qui concerne les matériaux et les façades, les clôtures. Ce souci de qualité se retrouve traduit dans l'interdiction de l'emploi de matériaux à nu, de matériaux hétéroclites ou disparates.

Afin de promouvoir une expression architecturale contemporaine, les toitures ne sont pas réglementées.

La réglementation des modalités de stationnement (article 12).

Pour les constructions à usage d'habitation, il faudra 1 place de stationnement par logement pour 65m² de la SHON.

Compte tenu de la mixité des activités accueillies sur place, il est demandé pour les commerces : 60 % SHON avec un minimum d'une place, pour les bureaux 50 % SHON. En UGa et UGb il est prévu pour l'artisanat 20 % de la SHON puisque « Activités » ne correspond pas à l'une des 9 destinations définies à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

Une proportion de 90 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions en sous-sol. Cette obligation est imposée compte tenu de la faible emprise foncière pour réhabiliter cet espace et parallèlement le souhait de préserver un nombre suffisant de places de stationnement. Il faut noter la proximité de la gare RER « Croix de Berny ».

Cela permet aussi de mieux s'intégrer au paysage urbain.

Les dimensions des places de stationnement sont réglementées en fonction de la taille minimum nécessaire, de même pour les rampes d'accès.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement sera défini selon les besoins.

Il est ajouté par rapport au POS la création d'un local pour les deux roues, poussettes dans les ensembles des plus de 10 logements et ceci afin de faciliter la pratique des usagers.

De plus, dans un souci d'hygiène et d'intégration des ventilations hautes des parcs de stationnement, ces dernières devront déboucher en toiture des constructions.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations (article 13), sont identiques dans les trois zones : la création d'espaces verts et l'aménagement de traitement paysager. Cette volonté d'amélioration du cadre urbain passe également par le traitement vert que doivent recevoir les parkings enterrés avec dalle, qui doivent être recouverts d'une épaisseur minimum de terre végétale et plantés.

Ainsi il est prescrit que 10 % des espaces non construits, hormis les voies d'accès et de circulation devront servir d'espaces verts de pleine terre.

Les espaces paysagés « sur dalle », à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels, devront comporter (non compris les épaisseurs des couches drainantes et de protection), une épaisseur de terre végétale de : 0, 30 m pour le gazon, 0, 60 m pour les arbustes, 1, 00 à 1, 80 m pour les arbres à grand développement. Cela notamment pour paysager les parkings en sous-sol.

Le coefficient d'occupation du sol (article 14) est réglementé dans les zones UGa/b/c en terme de SHON maximale afin de pouvoir bien encadrer l'accueil d'une mixité : population et activités économiques.

La SHON maximale (hors CINASPIC) de la zone UGa est de 56 640 m², de la zone UGb est de 25 400 m², de la zone UGc est de 41 840 m² se répartissant entre logements, bureaux, commerces et activités.

Dans les trois zones UGa/b/c, la Shon est répartie :

- en zone UGa :

22 400 m² de SHON de logements, 29 000 m² de SHON de bureaux, 4 600 m² de SHON de commerces. 640 m² de SHON de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont prévus en pied d'immeuble.

- en zone UGb : 4 000 m² de SHON de logements, 20 800 m² de SHON de bureaux, 600 m² de SHON de commerces

- en zone UGc : 20 000 m² de SHON de logements, 21 840 m² de SHON de bureaux

La destination « activités » a été supprimée puisqu'elle ne correspond à aucune des 9 destinations définies à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme.

La présentation de l'article 14 a été réorganisée pour une meilleure clarté.

La transcription aux documents graphiques

L'intégration de la ZAC au PLU a généré la création de 3 zones :

- UGa

Elle se situe à l'ouest de la RD920, sur le carrefour de la Croix-de-Berny. Elle est limitée au nord par l'avenue du Général de Gaulle, (RD986 réaménagée) à l'est par l'avenue Aristide Briand (RD920), au sud par la rue du sud, à l'ouest par la copropriété de la résidence des Dalhias, rue du nord.

- UGb

Elle se situe sur le carrefour de la Croix-de-Berny, à l'est de la RD920. Elle est limitée au nord par l'avenue du Docteur Ténine, (RD986 réaménagée), à l'est par l'avenue Fernand Fenzy, au sud par la rue du parc, à l'ouest par l'avenue Aristide Briand (RD920).

- UGc

Elle se situe de part et d'autre de la voie du R.E.R.- B. Elle est limitée au nord-est par le lotissement du parc de Sceaux, au sud par l'avenue du Général de Gaulle, (RD986 réaménagée), à l'ouest par l'avenue Le Brun. Elle comprend les terrains de l'ancienne sous-préfecture et celui de l'école André Pasquier.

Le PAZ a été retranscrit au plan du zonage du PLU. Etant donné la réglementation très précise du secteur, un secteur de plan de masse a été créé.

Ainsi, sont retranscrits au plan de zonage les éléments suivants : des délimitations sur les espaces constructibles en élévation et en sous-sol ou uniquement en sous-sol, les espaces public plantés constructibles en sous-sol, la localisation de l'implantation obligatoire à l'alignement.

Zone UGd

La zone UGd correspond aux terrains, situés au Nord de la place du Général De Gaulle, entre la RD 920 et la RD 986.

Pour accroître son offre en logements et achever l'aménagement du secteur de la Croix de Berny dans le cadre d'un aménagement urbain cohérent, la zone UGd pourra accueillir des logements, des bureaux, des commerces, et des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif

Au total, la zone UGd couvre 2,85 hectares.

Justifications des règles adoptées dans la zone UGd

Cette zone correspond au sud des terrains de la RATP classés au POS de 1987 en zone UL.

Dans le souci d'assurer le renouvellement de population sur Antony tel que mentionné au PADD, des sites ont été retenus tels les terrains de la RATP. L'aménagement et l'urbanisation de ces terrains permettra de renforcer et de finaliser l'aménagement du carrefour de la Croix de Berny, entrée de ville principale de la commune.

Etant donné la précision du projet, un plan de masse réglemente l'aménagement de ce nouveau secteur, pour un aménagement d'ensemble cohérent.

Les occupations et utilisations du sol admises correspondant à celles se trouvant communément dans les tissus urbains à vocation mixte et nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et du service public : logements, équipements, activités non classées, telles que bureaux, commerces, etc.

Ainsi, des occupations et utilisations du sol sont interdites (article 1). Elles correspondent essentiellement à celles pouvant générer des désagréments pour les habitants : les constructions destinées à l'industrie, les installations et constructions destinées à la casse de voitures, l'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation (sauf celles prévues à l'article 2 ou celles mentionnées telles les dépôts d'hydrocarbure, les chaufferies et climatiseurs, les parcs de stationnement), les dépôts de ferrailles et autres,

Dans l'ensemble de la zone UGd, **certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2)** permettant l'accueil d'un tissu mixte : des activités en front de rue et des logements à l'arrière de la zone (à proximité des terrains de la RATP) et tel qu'affiché au PADD. Pour des raisons acoustiques, seuls les bâtiments de bureaux pourront être implantés en façade de la RD 986, à la sortie de l'A86. Ces bâtiments d'une hauteur maximale de 28 m constitueront ainsi une barrière phonique. Les logements, quant à eux, constitueront un deuxième rideau de constructions. Ils seront réalisés le long de la RD 920 et de l'espace sportif.

Le projet n'étant pas à proximité immédiate de commerces ou de services, la ville et la RATP ont retenu le principe de leur création en pied d'immeuble et ceci afin de créer dans le quartier, les conditions d'une dynamique commerciale. Ainsi, sont autorisés, sous conditions :

- les constructions de bureaux uniquement le long des voies bruyantes de la RD986 et à l'entrée de la RD920.
- Les commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition qu'ils soient situés en pied d'immeuble,
- les logements à condition qu'ils ne soient pas situés le long de la RD986.
- l'implantation des installations classées soumises à déclaration
- 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.

En terme de **conditions d'accès et de voirie (article 3)**, et afin d'être en conformité avec la législation, ces derniers doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile..

Afin d'assurer une cohésion d'ensemble à ce nouveau quartier, ce nouvel ensemble urbain sera desservi par une nouvelle voie centrale.

De plus, afin d'assurer la sécurité routière, la zone présentera une sortie sur la RD986 et une entrée et sortie sur la RD920. La zone sera également desservie par l'arrêt du Trans Val de Marne. En effet, une circulation piétonne sera créée entre la station TVM (intégrée dans l'emprise du projet) et les installations sportives, constituant ainsi une liaison directe et sécurisée pour cet ensemble sportif et de loisirs de 10 ha.

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, la règle générale est de se référer au schéma directeur d'assainissement des services compétents qui stipule l'infiltration sur le site. En effet, 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.

Dans le souci d'amélioration du cadre de vie urbain, les réseaux électriques, téléphoniques, réseaux haut débit, fibre optique, câbles intérieurs devront être enterrés jusqu'en limite du domaine public, tel qu'exprimée dans le PADD. De plus, la gestion des déchets urbains est ajoutée par rapport au POS afin également d'assurer un cadre de vie de qualité.

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

L'article 5 n'est pas réglementé.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) est précisément réglementée sur la base du plan de masse afin de traiter l'entrée de ville le long de la RD920 et d'harmoniser l'ensemble du projet de part et d'autre de la nouvelle voie à créer. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait, selon les dispositions spécifiées au plan masse.

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de :

- 5,8 m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie nouvelle à créer, comme indiqué au plan masse.
- 10 m par rapport à la limite d'emprise publique de la RD920, comme indiqué au plan masse.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) et l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8) : le règlement renvoie au plan masse qui précise l'implantation des bâtiments pour les article 7 et 8 (art 7 : sur les limites séparatives ou en retrait) : un front bâti le long de la RD986, une implantation plus aérée à l'arrière pour les logements.

En ce qui concerne l'article 8, les constructions doivent être implantées les unes par rapport aux autres, à l'intérieur des enveloppes définies au plan masse.

L'emprise au sol (article 9) : le terme « non réglementé », qui est inexact, est remplacé par « L'emprise au sol maximale des constructions est définie au plan de masse, sous réserve des indications graphiques limitant la constructibilité. »

La hauteur maximale des constructions (article 10) sera réalisée comme indiqué au plan de masse, en référence à des côtes NGF, avec un maximum de :

- 21 m maxi à l'égout du toit pour les logements,
- 28 m pour les constructions destinées aux bureaux, hors locaux techniques en terrasse.

Le projet prévoit également la mise en oeuvre d'un épannelage sur toute la longueur de l'îlot de construction de logements. Ainsi, les hauteurs de ces immeubles de logements varieront de 21m maximum en façade de la RD 920 jusqu'à 12 m maximum en limite de la zone pavillonnaire.

La limitation de la hauteur des constructions en plus des niveaux inscrits au plan de masse permettra de bien cadrer le projet et de donner une certaine hauteur du bâti en entrée de ville.

Le règlement de **l'aspect extérieur des constructions (article 11)** s'inspire des autres zones urbaines mixtes dans un souci de s'insérer harmonieusement dans le tissu urbain. Il est stipulé que les constructions nouvelles doivent s'insérer dans l'ensemble avec des caractéristiques similaires. Les interdictions concernant l'aspect de matériaux de couverture : les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits y compris pour les constructions annexes visibles ou non des voies publiques ou privées.

Du fait de la présence de commerces en bas d'immeubles, il est en outre précisé que les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur les appuis de fenêtres du premier étage. Le traitement des façades et des couvertures des constructions annexes visibles de la rue doit être en harmonie avec la construction principale.

Les toitures des constructions doivent être en pente, avec un minimum de 30%. Toutefois, cette pente pourra être moindre si la toiture est végétalisée. Par ailleurs, les toitures terrasses sont autorisées pour les constructions destinées aux bureaux.

L'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement est réglementé sur la même base que les autres zones urbaines mixtes. Compte tenu du souci de stationnement mentionné au diagnostic et la volonté affichée au PADD de réguler le stationnement sur le territoire, des règles précises sont établies.

- logements : 1 pl/70 m² de la SHON avec minimum 2 pl/lgt + 1 pl/5 logts pour les visiteurs
- commerces/artisanat : 60 % de la SHON avec un minimum d'une place par commerce
- bureaux : 60 % de la SHON

La ligne « activités : 20% de la SHON » a été supprimée puisque « Activités » ne correspond pas à l'une des 9 destinations définies à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme. Les constructions destinées à l'« artisanat » sont soumises à la même règle que les commerces, soit 60% de la SHON .

Une proportion de 90 % au moins des surfaces totales de stationnement définies ci-dessus doit être réalisée dans des constructions en sous-sol.

Pour les équipements publics le nombre de places de stationnement sera défini selon les besoins.

Il est spécifié, comme dans les autres zones urbaines mixtes, la création d'un local pour les deux roues, poussettes dans les ensembles des plus de 10 logements et ceci afin de faciliter la pratique des usagers.

De plus, dans un souci d'hygiène et d'intégration des ventilations hautes des parcs de stationnement, ces dernières devront déboucher en toiture des constructions.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de **réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux, de loisirs et de plantation (article 13)** sont réglementées précisément afin de conserver un aspect verdoyant sur cette nouvelle zone, en liaison avec les terrains sportifs longeant le nord du secteur :

- 10 % des espaces non construits, hormis les voies d'accès et de circulation devront servir d'espaces verts de pleine terre. Ces espaces seront plantés à raison de 2 arbres de haute tige pour 100 m².
- Les espaces paysagers « sur dalle », à moins d'utiliser des technologies de sols artificiels, devront comporter (non compris les épaisseurs des couches drainantes et de protection), une épaisseur de terre végétale de : 0, 30 m pour le gazon, 0, 60 m pour les arbustes, 1, 00 à 1, 80 m pour les arbres à grand développement.
- Une placette d'une superficie de 100 m² environ doit être aménagée le long de la nouvelle voie à créer approximativement dans les emprises figurant au plan de masse. Cette placette permettra de créer un lien de vie centrale au quartier.

Le long de la nouvelle voie à créer ainsi que le long de la RD920 et le long des limites séparatives, tel indiqué au plan masse, des plantations d'alignement devront être réalisées à raison d'un arbre tous les 6 m afin de donner un caractère verdoyant à ce secteur en lien avec la zone verte et aérée de l'US Métro au nord.

Le **coefficient d'occupation du sol (article 14)** est réglementé afin de préserver une certaine aération de la zone.

Les terrains étant à proximité immédiate de la RD 920, la ville a donc fait le choix d'appliquer une densité équivalente à celles des zones jouxtant cet axe.

Comme il ne s'agit pas d'une ZAC, il a été fixé un COS par type de destination et non pas une SHON comme indiquée précédemment.

- 0.775 pour le logement
- 1.162 pour les bureaux et CINASPIC
- 0.086 pour commerces

La transcription aux documents graphiques

Anciennement classé en espace de loisirs et de sport (zone UL), ce secteur se situe au carrefour de la Croix de Berny, et fera face aux nouvelles constructions accueillant des bureaux édifiées en entrée de ville.

Cette zone est longée au sud par la RD986, et à l'est par la RD920.

Une voie transversale interne assurera la desserte.

Etant donné la réglementation très précise du projet, un secteur de plan de masse a été créé et reprend les diverses réglementations (hauteur, plantations, emprises au sol, accès, implantation...). Le projet permettra d'assurer le renouvellement urbain de ce secteur situé en entrée de ville et par la même de le requalifier tout en répondant à la demande en logements et en développant l'activité économique (bureaux, commerces).

2.2.2 Les zones urbaines spécifiques

Il s'agit de zones urbaines spécifiques destinées :

- soit à accueillir des activités économiques : UFa, UFb, UFc, UGe et UI

L'objectif du PADD retranscrit au règlement et au zonage est de renforcer les activités économiques dans les zones d'activités existantes (UF et UGe), de favoriser de nouveaux secteurs (tel dans le secteur de Fontaine-Michalon ou en limite de la zone industrielle avec la création d'une zone UI).

- soit à vocation de loisirs, de sport et d'accueil : UL

Zones UFa, UFb, UFc

Il s'agit des zones urbaines spécifiques destinées à accueillir des activités économiques.

Elle correspond aux différentes zones d'activités économiques de la commune. Cette zone est affectée principalement à l'accueil d'activités tertiaires, industrielles, commerciales et artisanales et leurs annexes, et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère de la zone, ainsi qu'aux bureaux et activités supports.

Le PADD mentionne en terme d'activités et développement économique le maintien des activités au sud du territoire. Le zonage et la réglementation traduisent cette volonté communale.

Les zones UFa/b/c sont situées au sud est du territoire, en limite des autoroutes A6 et A10, à proximité de la RD 920. Elles sont destinées à regrouper les établissements d'activités dont la présence n'est pas acceptable dans les zones mixtes à vocation d'habitat, commerce et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **UFa** : correspond à l'ancienne zone industrielle et couvre 69,50 ha
- **UFb** : correspond à l'ancien parc de haute technologie et couvre 21,18 ha.
- **UFc** : correspond à la zone artisanale et couvre 3,85 ha.

Justifications des règles adoptées dans les zones UFa, UFb, UFc :

Pour les zones à vocation d'activités : UFa et UFc, l'évolution est liée à la mise à jour des lois SRU et UH ainsi qu'à l'interdiction en zone UFa de créer des bâtiments à usage principal de stockage. La zone UFb reprend le périmètre et la réglementation de la ZAC du parc de Haute Technologie. Cette opération étant clôturée, le périmètre de ZAC n'est pas repris au plan des annexes.

Les principales modifications sont exposées synthétiquement dans le tableau ci-dessous.

	POS	PLU
Zone UFa		
Article 1 : interdit	Très détaillé non conforme à la loi SRU	Est ajouté : « Est interdit la création de bâtiments à usage principal de stockage ».
Article 12 : stationnement	Très détaillé non conforme à la loi SRU	Le stationnement est réglementé à : <ul style="list-style-type: none">- 60% de shon pour les bureaux dont une proportion de 80% qui devra être couverte (la règle précédente étant trop contraignante)- 20% de la shon pour les activités industrielles et artisanales

Article 14 : C0S	La valeur du C.O.S est de 6m ³ /m ² , de 0,08 pour les constructions à destination de commerces. Maximum 2.00.	Est ajouté : Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Zone UFb		
Article 12 : stationnement	Très détaillé non conforme à la loi SRU	Stationnement : - locaux d'activités : une place pour 80m ² de SHON - bureaux : une place pour 50m ² de SHON
Article 14 : C0S	Shon maximale de 100 000 m ²	La SHON est supprimée
Zone UFc		
Article 12 : stationnement	Très détaillé non conforme à la loi SRU	Stationnement pour les activités industrielles, artisanales et les entrepôts : 10 % SHON

Ces zones sont réservées aux activités économiques (industries, artisanat, commerces...). Le type d'occupation du sol y est donc spécifique. Les articles 1 et 2 ont ainsi été enrichis par rapport au POS de 1987 et ont pris en compte la loi SRU.

Il s'agit de zones à vocation d'activités artisanales et commerciales dans lesquelles sont admis les commerces, bureaux et entrepôts liés aux activités artisanales et commerciales.

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) sont donc notamment :

- Les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes, à l'exception des logements de gardiennage pour assurer la bonne marche des établissements et services présents dans la zone.
- pour la zone UFa : la création de bâtiment à usage principal de stockage afin de répondre aux objectifs de restructuration inscrit au PADD, l'implantation des installations classées soumises à autorisation préalable, sauf les laboratoires, les centres de recherche et de développement, les climatisations et chaufferies, les dépôts d'hydrocarbures, les parcs de stationnement souterrains et les garages.
- les autres occupations interdites sont les carrières, les dépôts de déchets et de vieilles voitures, le camping et le caravanings (pour UFb) et plus spécifiquement pour la zone artisanale : les dépôts non couverts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et la transformation de matériaux de récupération

Dans l'ensemble des zones UFa/b/c, **certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2)**, à savoir :

Dans la zone UFa : l'extension ou la transformation des installations classées existantes,

Dans la zone UFb ; sont admises sous conditions : les installations sportives et aires de jeux dans la mesure où elles sont jugées nécessaires à la vie et à l'activité de la zone, les logements de gardiennage à condition qu'ils soient intégrés à la construction principale. Ces activités sont liées à la concentration d'activités tertiaires sur ce pôle et de la présence importante d'employés sur ce site. En outre sont admis les entrepôts d'accompagnement des activités ainsi que les installations classées sous réserve de commodité, salubrité, sécurité...

Dans la zone UFc, les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions à destination de commerce et d'artisanat. L'article 2.2 est supprimé puisque les dépôts d'hydrocarbures et les garages ne sont soumis à aucune condition particulière.

Le règlement de la zone UF prévoit des **conditions d'accès et de voirie (article 3)** par mesure de sécurité, pour laisser le passage des véhicules de secours, les accès doivent toutefois présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout terrain constructible doit être accessible à partir d'une voie carrossable. Les accès devront être étudiés et aménagés de manière à permettre aux véhicules d'entrer ou de sortir sans manœuvre. Dans la zone UFa, il est spécifié (et cela du fait de la présence des poids lourds) que les rayons de courbure ne doivent pas être inférieurs à 11m et une largeur de voie jamais inférieure à 16m avec deux trottoirs pour piétons de 3m de largeur chacun. Dans la zone UFb, toute construction devra disposer d'un accès d'au moins 3,50m de largeur. Pour la zone UFc, l'accès sera d'au moins 8m de largeur liés au transports induits par l'activité artisanale. De même, par mesure de sécurité, les parties de voies en impasse à créer doivent permettre le demi-tour des camions, véhicules utilitaires, véhicules de secours...

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, en prenant en compte le SD d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, à l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents. En effet, 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.

Le branchement au réseau d'assainissement des canalisations d'évacuation des liquides industriels résiduels pourra être soumis au traitement préalable des liquides.

De plus, la gestion des déchets urbains est ajoutée par rapport au POS pour tout programme immobilier permettant l'accueil de plusieurs activités et ceci afin d'assurer un cadre de vie de qualité.

L'article 5 n'est plus réglementé dans les zones UFa/b/c et ce afin de respecter les lois SRU et UH. Au POS il était prescrit des règles minimales de constructibilité (UFa : surface de 2 500 m² et largeur de façade de 25 m ; UFb : surface de 1 500 m² et largeur de façade de 5 m ; UFc : largeur de façade de 8 m minimum).

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6) est identique aux règles du POS de 1987. Dans un souci de permettre une bonne visibilité et une facilité d'entrée et de sortie de véhicules, les conditions d'implantation par rapport aux voies font l'objet d'un traitement spécifique suivant les zones d'activités, les dates de création de ces dernières ainsi que les types d'activités :

- dans la zone UFa : La zone étant importante par sa surface et la Ville souhaitant préserver le cadre aéré de ce secteur, les constructions doivent être réalisées à 12m de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées existantes ou à créer ou des limites d'emprises publiques. Pour les terrains d'angle, la distance de 12m ne s'applique que sur une voie. La distance par rapport à l'autre voie est de 6m minimum des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer. Le PLU ajoute nouvellement la règle 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 7.

- dans la zone UFb : L'ancien Parc de Haute Technologie est organisé autour d'une trame viaire resserrée et un tissu urbain plus dense, les constructions doivent respecter une marge de reculement minimale de 6m

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 7.

- dans la zone UFc : Cette zone est adaptée à l'activité de petites entreprises artisanales qui doivent pouvoir bénéficier d'un effet de vitrine quand leur activité le nécessite. Ainsi les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, en limite d'emprise des voies privées ou en limite d'emprise publique, soit en retrait d'au moins 4m de ces limites.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7). Le règlement reprend les dispositions du POS :

- par rapport aux limites séparatives, toute implantation se fera en retrait de 6 m minimum en UFa et UFb, 8m en UFc (4m sans baie éclairant une ou des pièces principales). Cette règle répond à un objectif de limitation de l'impact des bâtiments dans le paysage.

Le parc de Haute Technologie n'est pas concerné par l'impact visuel. Dans la zone UFb, et par rapport aux limites joignant l'alignement, les constructions sont autorisées : soit sur limite, soit en retrait de la limite d'au moins 6m.

- par rapport aux autres limites séparatives, en zone UFc : l'implantation est possible sur ces limites si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance, ceux-ci devant être réalisés en matériau pavés de verre ou en retrait de ces limites (6m si baie sinon 3m).

Le principe de « servitude de cour commune » est réglementé pour les trois zones.

La règle concernant **l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)** est maintenue. La réalisation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée en fonction de critères de hauteur de la façade et de la présence de baies éclairant une ou des pièces principales.

L'emprise au sol (article 9) ne doit pas excéder 70% de la surface de l'unité foncière considérée pour la zone artisanale (UFc) comme au POS de 1987, et ce afin de conforter les actuelles activités économiques, tout en préservant un minimum d'espaces non bâtis à traiter en espace paysager. L'emprise au sol n'est en revanche pas réglementée dans les zones UFa et UFb..

Dans la volonté de maintenir une homogénéité de l'espace urbain des zones d'activités, la **hauteur maximale pour toutes constructions (article 10)** a été maintenue.

Dans l'ensemble des secteurs, la hauteur des constructions est réglementée par rapport à la distance les séparant de l'axe des voies considérées. Cette hauteur en outre est limitée à 15m (en dehors des pylônes électriques) pour UFa ; 20m pour UFb, 14m pour UFc.

Ces règles ne s'appliquent pas au pylônes électriques.

Par rapport au POS de 1987, il est ajouté que la hauteur des constructions est mesurée en tout point par rapport au terrain existant et par rapport à l'axe de la construction lorsque celui est en pente.

Le règlement de **l'aspect extérieur des constructions (article 11)** est préservé par rapport au POS de 1987 et la ZAC du parc de Haute technologie. Le RAZ de cette zone était particulièrement détaillé ce qui a permis l'aménagement qualitatif de cette zone où l'on trouve une architecture plus contemporaine (casser l'effet de masse...), lié aussi à la typologie des activités de bureaux. Ainsi dans la zone UFb, des dispositions qualitatives sont prises : les matériaux, la composition architecturale, l'aspect des toitures (horizontal en façade...), les façades (un thème de modénature des façades sera choisi, les oppositions de matériaux seront recherchées...), aspect des bâtiments annexes (Chaufferie ; Habitations ; Edicules annexes, Garages 2 roues), les clôtures.

Le PLU ne peut pas réglementer l'implantation des clôtures ; en conséquence, l'obligation d'implanter les clôtures à l'alignement en zone UFa et UFb est supprimée.

Pour des raisons esthétiques, il est nécessaire d'ajouter à l'article suivant : « les matériaux d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être couverts de parements ou d' enduit ne peuvent être laissés apparents sur le parement extérieur des constructions ni des clôtures » dans les zones UFa , UFb et UFc.

Pour la zone UFc, on maintient l'interdiction des matériaux sans revêtement (parement ou enduit), le traitement des façades latérales et postérieures des constructions, des couvertures d'aspect tôles ondulées, en papier goudronné, la réglementation des toitures des constructions (en pente).

Pour les zones UFa, UFb et UFc : en cas de clôtures, celles sur rue doivent être du modèle uniforme.

Dans tous les cas, les clôtures seront composées d'un mur bahut de 0.50m maximum de hauteur, surmonté d'une grille barreaudée métallique, le tout ne dépassant pas une hauteur de 1.80m.

Les pilastres ou autres motifs d'entrée sont interdits.

Si une clôture matérialise les limites séparatives, elle doit être composée d'une grille métallique ou d'un grillage en treillis soudés métalliques surmontant un muret de 0.50m maximum, le tout n'excédant pas 1.80m de hauteur et être d'une couleur identique à la grille réalisée à l'alignement.

Les portails d'entrée quel que soit leur système d'ouverture seront exécutés en grille métallique identique à la clôture courante.

Dans le cas d'installation de barrières levantes, celles-ci devront être en recul par rapport aux portails d'entrée.

Une référence au cahier de recommandations architecturales annexé au règlement est ajoutée par rapport au POS.

Conformément à la loi SRU, **l'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement** évolue. Afin de favoriser une gestion optimale de l'usage de la voiture par les entreprises, employés, clients, il est exigé selon les secteurs et activités :

En UFa : 2 places par logement, 60 % de la SHON dont une proportion de 80% devra être couverte pour les bureaux (la règle précédente s'avérait trop restrictive et dissuasive dans un secteur destiné à l'accueil d'entreprises), 20% de la SHON pour les activités industrielles et artisanales, 20% de la SHON pour les commerces. En outre, les zones non aedificandi en bordure de rues ne peuvent subir aucun changement d'affectation et sont exclusivement réservées à des espaces verts plantés.

En UFb : pour les activités industrielles : une place pour 80m² de SHON, pour les bureaux : une place pour 50m² de SHON. En outre, les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, de déchargement ou de manutention seront également réservés en dehors des voies publiques.

En UFc : 1 place couverte et une découverte pour les logements, 60% de la SHON (minimum 2 places) pour le commerce et pour les centres commerciaux de plus de 2000 m²: 100% SHON + places de livraisons (100m² minimum), 60 % SHON pour les Bureaux, 10 % SHON pour les activités industrielles, artisanales et les entrepôts. Enfin, les places commandées, horizontalement ou verticalement, ne sont pas comptabilisées au titre des places de stationnement exigées par les projets.

Pour les trois zones UFa, UFb, UFc, la réglementation des ventilations hautes des parcs souterrain permettra une intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantation (article 13) sont confortées en précisant que les espaces libres privatifs et les aires de stationnement seront plantés.

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

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Les marges de reculement prévues dans les articles précédents doivent être obligatoirement plantées en pleine terre (UFa) ou aménagée en espaces verts (UFb). Dans ces deux zones en outre, il doit être planté un arbre de haute tige, à raison de 50 m² d'espace vert au moins.

Dans la zone UFc, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 65% au moins du terrain libre (hors construction, voirie et parking) considérant que les matériaux type « Evergreen » ne sont pas comptabilisés dans ce calcul.

Comme au POS de 1987, **le coefficient d'occupation du sol (article 14)** est maintenu.

En UFa : La valeur du C.O.S est fixée à :

- 6m³/m²,
- 0,08 pour les constructions destinées aux commerces.

Le COS total maximum projeté sur une parcelle ne devra pas dépasser 2.00.

Le C.O.S n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En UFb, la constructibilité maximale de la zone couverte par le PAZ était de 100 000m² SHON. Du fait de la réalisation de cette zone, cette règle n'a plus raison d'être maintenue.

En UFc : La valeur du C.O.S est de 6m³/m².

La transcription aux documents graphiques

Les zones UFa/b/c sont des zones spécifiques destinées à recevoir des activités économiques. Elles reprennent les anciennes zones UFa/b/c du POS de 1987.

De plus, la voirie n'ayant pas été zonée au POS, cette dernière est désormais incluse dans le périmètre de la zone UFa en majeure partie (notamment l'autoroute A6).

Afin d'assurer une cohérence des activités en place, il est distingué :

- . la zone UFa pour les activités de types industrielles, consommatrice d'espace
Cette zone regroupe l'ancien lotissement industriel d'ANTONY ainsi que des extensions.
Au nord est de la ville, il est plus cohérent de classer les parcelles cadastrées A 162, A 291 et A 305 en zone UFa ; Comme l'avait indiqué la Commission d'Enquête lors de l'élaboration du PLU, ces parcelles doivent être sorties de la zone d'habitat semi-dense pour figurer en zone UFa, plus conforme à ce type d'activités.

- . la zone UFb pour les activités principalement de type tertiaire et correspondant à une architecture contemporaine et soignée. Cette zone correspond à la zone d'activités du parc de Haute Technologie. Le périmètre de la ZAC clôturée correspond à cette zone.

- . la zone UFc pour les activités principalement d'ordre commercial et artisanal : en limite Est du territoire, vers Wissous.

Zone UGe

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités tertiaires, implantée au sud de la RD986.

On y trouve notamment des bureaux et la Sous-Préfecture.

Cette zone correspond en intégralité à la zone UPMc du POS de 1987. Le règlement a évolué en tenant compte des évolutions législatives (lois SRU et UH) et la prise en compte du schéma directeur d'assainissement.

Au total, la zone UGe couvre 1,60 hectares.

Justifications des règles adoptées dans la zone UGe :

Cette zone est réservée aux activités économiques (bureaux principalement). Le type d'occupation du sol y est donc spécifique.

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) sont donc :

- L'habitat (sauf conditions requises en article 2).
- Les autres occupations interdites sont les constructions et installations destinées à l'industrie, le camping et caravaning, les carrières, les dépôts non couverts de ferraille et autres.
- L'implantation des installations classées soumises à autorisation préalable sauf les chaufferies d'immeubles, les dépôts d'hydrocarbures, les garages, les parcs de stationnement et les installations de réfrigération des immeubles.

Dans l'ensemble de la zone UGe, certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2).

Est notamment admis dans la zone : les habitations indispensables à la direction ou à la surveillance des activités, l'extension, la transformation des habitations existantes avant publication du présent PLU, l'extension ou la transformation des installations classées existantes sous conditions.

Le règlement de la zone UGe prévoit des **conditions d'accès et de voirie (article 3)** par mesure de sécurité, pour laisser le passage des véhicules de secours, les accès doivent toutefois présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, en prenant en compte le schéma directeur d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

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. En effet, 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.

En adéquation avec la loi SRU, l'article 5 n'est pas réglementé dans la zone UGe.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6). Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques, en limite des voies privées existantes ou à créer, ou en limites d'emprises publiques.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) se fera soit en limite (uniquement si les baies sont des jours de souffrance en matériau d'aspect pavés de verre), soit en retrait d'au moins 8 ou 3 m en fonction de la caractéristique des baies.

Concernant **l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)** : la réalisation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée en fonction de critères de hauteur de la façade et de la présence de baies éclairant une ou des pièces principales. Il est toujours possible de s'implanter avec un minimum de 4 m de recul.

L'emprise au sol (article 9) n'est pas réglementée, comme au POS de 1987.

La **hauteur maximale pour toutes constructions (article 10)** ne pourra excéder 21m au faîtage. Cette règle se justifie afin de limiter les nuisances visuelles et sonores par rapport à la RD986.

Le règlement de **l'aspect extérieur des constructions (article 11)**. Des dispositions qualitatives sont prises : interdiction des matériaux sans revêtement (parement ou enduit), traitement des façades latérales et postérieures des constructions, interdiction des couvertures d'aspect tôles ondulées, en papier goudronné, réglementation)...

Conformément à la loi SRU, **l'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement** évolue. Afin de favoriser une gestion optimale de l'usage de la voiture par les entreprises, employés, clients, il est exigé au minimum deux places pour 60% de SHON pour les activités commerciales, et 60% de SHON pour les bureaux, 20% pour l'artisanat, une place pour les logements pour 70m² de SHON avec un minimum de 2 places par logt . Une proportion d'au moins 50% des surfaces totales de stationnement doit être réalisée dans des constructions à rez-de-chaussée ou en sous-sol.

Pour des raisons d'hygiène et d'intégration, il convient d'ajouter un article 12.1.6 : « les ventilations hautes des parcs en souterrain doivent déboucher en toiture des constructions. »

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantation (article 13). Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 50% au moins du terrain non bâti avec un minimum d'un arbre à grand développement par 100 m² de terrain.

Le coefficient d'occupation du sol (article 14) n'est pas réglementé.

La transcription aux documents graphiques

La zone **UGe** est une zone spécifique destinée à recevoir des activités économiques : tertiaires. Afin de clarifier la cohérence du secteur d'entrée de ville de la Croix de Berny, les zones ayant vocation à renforcer cette entrée ont été classées en un zonage spécifique UG avec un indice en fonction de la zone ; c'est pourquoi la zone UPmc est devenue UGe. Il s'agit de la même zone qu'au POS de 1987, au sud de la RD986, au niveau de la Sous-Préfecture près de la résidence universitaire.

Zone UI

Il s'agit d'une zone à vocation d'activités commerciales, artisanales et de bureaux.

Elle concerne le secteur près de la gare Fontaine Michalon, encadrée par les deux lignes du RER B et C ainsi que quelques parcelles en limites de la zone UFa.

La création de la zone répond à la volonté affichée dans le PADD de soutien et développement des activités commerciales et artisanales.

Au total, la zone UI couvre 2,07 hectares.

Justifications des règles adoptées dans la zone UI :

Pour conforter l'attractivité économique mais également résidentielle de la ville, cette zone aura pour objet d'accueillir des commerces, bureaux ou activités artisanales, vecteur de lien et de dynamisme social.

Cette zone est donc réservée aux activités économiques (bureaux, artisanat, commerces...). Le type d'occupation du sol y est donc spécifique.

Les occupations et utilisations du sol interdites (article 1) sont donc :

- l'habitat (sauf conditions requises en article 2).
- les autres occupations interdites sont les activités industrielles, le camping et caravaning, les carrières, les dépôts non couverts de ferrailles et autres.

Dans l'ensemble de la zone UI, **certaines occupations et utilisations du sol ne sont autorisées que si elles répondent à des conditions très précises (article 2).**

Est notamment admis dans la zone : les constructions à destination d'habitations à condition qu'elles soient indispensables à la direction ou à la surveillance des constructions dont la destination n'est pas interdite, les entrepôts à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions à destination de commerce et d'artisanat, La zone UI n'est pas destinée à accueillir de l'habitation ; c'est une zone à vocation d'activités commerciales, artisanales ou de bureaux ; il convient donc d'être cohérent en supprimant la possibilité de développement de l'habitation.

Le règlement de la zone UI prévoit des **conditions d'accès et de voirie (article 3)** par mesure de sécurité, pour laisser le passage des véhicules de secours, les accès doivent toutefois présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Pour les divisions, opérations groupées, lotissements, la largeur de la voie ou des voies d'accès ne peut en aucun cas être inférieure à 5.00m. Pour les voies en impasse, des aires de retournement doivent être aménagées.

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, en prenant en compte le schéma directeur d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

Concernant les eaux pluviales, à l'intérieur d'une même propriété, pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents. En effet, 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.

De plus, la gestion des déchets urbains est ajoutée par rapport au POS pour tout programme immobilier permettant l'accueil de plusieurs activités et ceci afin d'assurer un cadre de vie de qualité.

En adéquation avec la loi SRU, l'article 5 n'est pas réglementé dans la zone UI.

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6). Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies publiques, en limite des voies privées existantes ou à créer ou en limite d'emprises publiques, soit en retrait d'au moins 4m de ces limites. Cette règle est souple étant donné les contraintes liées au foncier et permet ainsi un aménagement le plus adéquate possible.

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7). Toute implantation se fera soit en limite, soit en retrait d'au moins 6m dans le cas d'ouverture de baies éclairant une ou des pièces principales, sinon 3m. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, l'implantation peut se faire sur les limites séparatives ou en retrait de 3m minimum et ceci afin de faciliter l'installation d'équipements dans cette zone.

La règle concernant **l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (article 8)** est qu'entre deux constructions la distance ne pourra être inférieure à la moitié de la hauteur de la façade la plus élevée avec un minimum de 6m. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

L'emprise au sol (article 9) ne doit pas excéder 70% de la surface de l'unité foncière considérée. Ce qui laisse un espace libre qui doit être traité avec aménagement paysager (voir article 13).

La **hauteur maximale pour toutes constructions (article 10)** ne pourra excéder 15m au faîtage, cheminées et ouvrages techniques exclus, l'impact visuel étant plus important dans les zones UI à proximité de l'habitat, que les zones UFa/b/c plus excentrées. Cette règle se justifie afin de limiter les nuisances visuelles tout en permettant une certaine densité sur un terrain contraint (zone en pointe entre deux voie ferrées). En outre, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de services public ou d'intérêt collectif.

Le règlement de **l'aspect extérieur des constructions (article 11)**. Des dispositions qualitatives sont prises : interdiction des matériaux sans revêtement (parement ou enduit), traitement des façades latérales et postérieures des constructions, interdiction des couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné. Pour des raisons de sécurité, les clôtures en limite d'emprise ferroviaire doivent avoir une hauteur maximale de 2,50m. Le PLU ne peut pas réglementer l'implantation des clôtures ; en conséquence, l'obligation d'implanter les clôtures à l'alignement est supprimée.

Conformément à la loi SRU, **l'article 12 sur les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement** évolue. Compte tenu de la proximité immédiate des zones d'habitat, les normes de stationnement seront similaires à celles exigées pour les zones urbaines mixtes. Afin de favoriser une gestion optimale de l'usage de la voiture par les entreprises, employés, clients, il est exigé au minimum une place pour 60% de SHON pour les activités commerciales (minimum 2 places par commerce), 60% de SHON pour les bureaux , 30% de la SHON pour les activités artisanales, 10% pour les entrepôts liés aux activités , deux places pour les logements (1 découverte et 1 couverte/logement).

La réglementation des ventilations hautes des parcs souterrain permettra une intégration harmonieuse dans le paysage urbain.

Il est spécifié une réglementation des places commandées uniquement pour les logements.

En outre, ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de services public ou d'intérêt collectif.

Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantation (article 13). Afin d'assurer un cadre végétal à la zone d'activités, tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 65% au moins du terrain libre. (hors construction, voirie et parking) considérant que les matériaux type « Evergreen » ne sont pas comptabilisés dans ce calcul. De plus, les espaces de pleine terre seront réglementés en terme de

plantation (un arbre minimum à raison de 50 m²), à l'exception de la marge de recul de 6 m liée à la sécurité des installations ferroviaires.

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximum des plantations existantes.

Le coefficient d'occupation du sol (article 14) n'est pas réglementé.

La transcription aux documents graphiques

La zone UI est une zone spécifique destinée à recevoir des activités économiques. Il s'agit d'une nouvelle zone mentionnée au PADD comme secteurs d'activités notamment bureaux, commerces...

Le projet de réaliser une petite zone de bureaux, commerce...secteur Fontaine-Michalon figurant au PADD, est intégré dans une nouvelle zone UI (située entre les voies ferrées de la ligne B et C du RER.). Elle est destinée à regrouper les établissements d'activités mixtes, compatibles avec des zones d'habitat à proximité.

De plus, quelques parcelles en limites de la zone UFa, longeant les activités sur Massy, ont été intégrées en zone UI afin d'assurer une liaison urbanistiquement plus agréable et, permettant des déplacements routiers plus aisés et assurant le soutien à l'activité artisanale ou commerciale comme prévu aussi au PADD.

L'inscription de cette zone UI engendre le déclassement d'une partie de la zone UD.

Zone UL

Cette zone a une vocation de loisirs, de sport et d'accueil.

L'objectif affiché au PADD est de préserver et renforcer les espaces naturels et récréatifs.

En outre il est prévu la modernisation des équipements. La couverture de la piscine de la Grenouillère étant un projet souhaité et justifiant ainsi une augmentation du COS (passant de 0,05 à 0,10) et de l'emprise au sol (de 5 à 10%) seules modifications réglementaires sur cette zone.

Au total, la zone UL couvre 73,15 ha.

Justifications des règles adoptées dans la zone UL :

La zone est constituée d'espace de loisirs où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage. Cette zone peut accueillir certaines constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à usage de loisirs, de sport.

Les occupations du sol interdites (article 1) sont celles ne répondant pas à la vocation de la zone. Toutes occupations autres que celles admises sont donc interdites afin de ne pas attenter au caractère naturel de ces espaces à préserver.

Cette zone est à protéger. **Les occupations et utilisations du sol admises sont donc peu nombreuses (article 2)** de par sa vocation et afin d'assurer sa protection. Elles correspondent aux installations liées la vocation de sport et de loisirs qui est celle de la zone ou les constructions qui constituent les structures d'accueil indispensables à l'exploitation et à la maintenance de la zone de sport et de loisirs.

Les conditions générales d'accès et de voirie (article 3), sont non réglementées.

Pour respecter la loi sur l'eau, **la desserte par les réseaux (article 4)** est réglementée, en prenant en compte le SD d'assainissement, et de telle sorte que toute construction soit alimentée en eau potable par un branchement sur une conduite publique de distribution.

Les constructions doivent évacuer leurs eaux usées dans le réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées. Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits. Les activités industrielles doivent se conformer à des règles plus strictes afin de protéger le réseau public en cas de pollution (branchements distincts, possibilité d'obligation de disposer d'un dispositif d'obturation...).

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. En effet, 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.

La superficie minimale des terrains constructibles (article 5) n'est pas réglementée.

Par souci d'intégration paysagère, et afin de limiter l'impact visuel, toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 10 m de l'alignement ou des limites d'emprises publiques **(article 6)**.

Pour la même raison, **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)**, se fera de telle sorte que toute nouvelle construction devra être éloignée des limites séparatives d'une distance égale au moins égale à 10 m.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article 8). Les constructions non jointives, construites sur une même propriété, doivent être éloignées les unes des autres d'une distance au moins égale à la hauteur de la façade en vis-à-vis la plus haute, dans un souci d'aération du tissu bâti dans ces espaces verts.

L'emprise au sol (article 9) des constructions évolue par rapport au POS afin de pouvoir restructurer les équipements existants et permettre l'installation d'autres équipements nécessaires au site. De ce fait, l'emprise au sol passe de 5% à 10 % de la surface de l'unité foncière considérée. La règle selon laquelle « Dans les aménagements, il devra subsister au moins 80% de la superficie du terrain, comme espaces naturels en pleine terre » a été supprimée parce qu'elle n'avait pas lieu d'être.

L'article 10 concernant la hauteur maximale des constructions impose une limite de 10m au faitage (notamment afin de permettre des constructions à usage sportif), hormis les pylônes supports de lignes électriques ou d'antennes.

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords cherche à imposer une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat (simplicité de volume, unité d'aspect, couleurs). Les constructions et installations autorisées devront s'intégrer dans le paysage, tant au point de vue des volumes que du choix des matériaux ou des couleurs.

En matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12), il doit être réalisé un nombre de places de stationnement suffisant, calculé en fonction de la nature de l'équipement, de ses besoins et de son environnement, et ce dans l'objectif d'assurer une bonne gestion du stationnement.

La réglementation **de l'article 13** répond au souci de bonne intégration paysagère. Ainsi, 80 % au moins de la superficie du terrain doit être traité en espace naturel ou pleine terre à l'exception des terrains de sports. Les parties de terrains laissées libres devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres à l'exception des terrains de sports.

50% de la marge de reculement prévu à l'article 6 doit être traitée en espace vert planté d'arbres.

De plus, dans une volonté de valoriser et de préserver le patrimoine naturel sur la commune, des Eléments du Paysage à Préserver ont été créés. Il s'agit ici de permettre la protection d'espaces verts de qualité, qui apportent une aération dans la zone urbaine mais qui ne relèvent pas d'un classement en espaces boisés. Le présent règlement édicte donc des règles afin de les préserver. Ces règles obligent à ne pas porter atteinte à la superficie, l'unité et le caractère de ces espaces verts. Les prescriptions restent donc fortes dans une volonté affirmée de préserver le caractère aéré et verdoyant de ces espaces. L'abattage d'arbres remarquables est interdit.

La règle est cependant un peu plus souple puisque les cheminements sont autorisés s'ils sont de nature perméable ou végétalisée.

En effet, comme affirmé dans le PADD, il s'agit de mettre en valeur le caractère verdoyant de la commune.

Le coefficient d'occupation des sols (article 14) est augmenté par rapport au POS de 1987 (ou il était de 0,05). Le COS est désormais fixé à 0,10 et ce notamment pour permettre la modernisation des équipements sportifs présents dans cette zone UL .

La transcription aux documents graphiques

Au PLU, comme au POS, les zones de loisirs se décomposent entre :

- le Parc de Sceaux au sud ouest, avec la présence d'équipements sportifs.
- les terrains sportifs de la RATP, le long de la RD920 au nord du territoire. Cet espace affecté au sport est réduit sur sa partie sud, au niveau du carrefour de la Croix de Berny afin d'y créer un nouveau parc de logements et activités tel que mentionné au PADD.
- la coulée verte – liée à la ligne TGV. la zone UL est réduite le long de la coulée verte (au niveau des terrains de la DDE en continuité du bâti existant), et agrandie à l'arrière, en limite communale nord, auparavant non zonée au POS de 1987.

- la coulée verte des Godets, à l'ouest du territoire. Cette zone est agrandie du fait de l'intégration de la ZAC des Godets (en partie) : la zone UL est agrandie à l'arrière des Godets jusqu'à la limite communale.
- le parc Heller : dont l'ensemble de l'espace du parc est classé en Espace Paysager à Protéger. Par rapport au POS, la zone UL a été réduite dans le secteur du parc Heller afin d'inscrire en zone naturelle (N) les parties les plus naturelles.
- les équipements sportifs du Parc Heller (parc du Soleil), avec la présence d'un EPP.
- le bassin de rétention de la Bièvre, le parc du Breuil et de la Bièvre, avec la présence d'un EPP.
- Les squares Marc Sangnier, Beauvallon, du 8 mai 1945 et l'espace public autour de la Statut Leclerc. Ces derniers, anciennement classés en zone UD et UAa par rapport au POS, ont été inscrits en zone UL.
- Le Parc Bourdeau, anciennement classé en zone centre-ville (UAa) a été intégré en zone récréative et de loisirs (UL) qui est sa fonction première. Afin de protéger les parcs et arbres remarquables insérés dans le bâti, l'EBC du parc Bourdeau a été maintenu.
- Le Stade Velpeau, au même titre que les autres équipements sportifs extérieurs, relève de la zone UL et non de la zone UCa. En effet, il respecte totalement les caractéristiques de cette zone à vocation de loisirs, de sport et d'accueil.
- Terrain des Biquettes : il s'agit d'un espace de respiration acquis par la Ville au cœur d'un quartier pavillonnaire. Par ce changement de zonage, la Ville confirme l'objectif affiché dans le PADD de préserver et renforcer les espaces naturels et récréatifs.
- Dans le secteur du parc du Breuil, pour une meilleure harmonisation de la zone UL environnante, il apparaît plus cohérent d'y intégrer ces quelques parcelles afin d'y accueillir, comme c'est déjà le cas, des activités de loisirs.

Ces espaces sont des zones vertes à préserver au cœur d'Antony. C'est pourquoi, ces zones sont accompagnées d'espaces paysagers à protéger qui viennent se superposer à la réglementation contraignante de ces zones UL et viennent préserver les espaces verts tels qu'ils ont été délimités au diagnostic et au PADD.

2.3 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

Zone N

Cette zone est destinée à préserver la qualité du site. Elle recouvre le Parc de Sceaux qu'il convient de protéger, ainsi que la coulée verte du Paradis, le bois de l'Aurore, le parc du Mont Blanc et une partie du parc Heller.

L'objectif est de préserver et de renforcer les espaces naturels.

Ainsi au niveau du zonage, la zone N est étendue en prenant en compte notamment le bois de l'Aurore, le square du Mont Blanc, l'espace vert du Noyer Doré ainsi que celui projeté des Bas Graviers et une partie du parc Heller. Alors qu'avant il ne comprenait que le parc de Sceaux et la coulée verte du Paradis.

Il y a peu d'évolution entre le POS de 1987 et le PLU en terme de réglementation.

Le PLU avait intégré en zone N l'espace en limite communale au nord de la coulée verte, en limite de la RD 986 (quartier Bas Graviers). Pour une meilleure cohérence et afin de faciliter la mise en œuvre de projets de circulation douce dans cette partie du territoire communal, il convient de prolonger cette zone N entre l'A86 et la limite du cimetière.

Au total, la zone N couvre 68,06 hectares.

Justifications des règles adoptées dans la zone N :

Les occupations du sol interdites (article 1) sont celles ne répondant pas à la vocation de la zone. Toutes occupations autres que celles admises sont donc interdites afin de ne pas attenter au caractère naturel de ces espaces à préserver.

Cette zone est une zone naturelle. **Les occupations et utilisations du sol admises sont donc peu nombreuses (article 2)** de par sa vocation et afin d'assurer sa protection. En outre est stipulée comme au POS de 1987 que les constructions nécessaires à l'exploitation et à l'entretien et à l'usage des parcs et jardins (notamment les locaux techniques, logements de gardien, abris vélos, etc.) sont autorisées ainsi que l'aménagement ou le confortement des constructions existantes à condition que ceux-ci n'entraînent pas de modification du volume bâti ; les exhaussements et affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'aménagement de la zone et à la création de bassins de retenue et de plan d'eau. Par ailleurs, afin de favoriser une démarche de développement durable, les ouvrages liés à la gestion de l'eau sont autorisés.

Les conditions générales d'accès et de voirie (article 3), et la superficie minimale des terrains constructibles (article 5) ne sont pas réglementées comme au POS de 1987.

La desserte par les réseaux (article 4) est nouvellement réglementée comme dans les autres zones.

Par souci d'intégration paysagère, et afin de limiter l'impact visuel, toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 6 m de l'alignement des voies publiques, ou de la limite des voies privées existantes ou à créer, ou des limites d'emprises publiques (**article 6**), à l'exception des abris de vélos et des locaux de gardiens qui peuvent s'implanter à l'alignement des voies publiques ou en limites d'emprise des voies privées existantes ou à créer.

Pour la même raison, **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)**, se fera de telle sorte que toute nouvelle construction devra être implantée avec un recul minimum de 6 m.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (article 8) n'est pas réglementée ni **l'article 9 sur l'emprise au sol** (comme au POS de 1987).

L'article 10 concernant la hauteur maximale des constructions impose une limite de 10m au faitage (hors pylônes électriques...).

L'article 11 sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords cherche à imposer une insertion harmonieuse dans l'environnement immédiat (recouvrement par un parement ou enduits des matériaux, traitement des façades avec soin, interdiction des couvertures, d'aspect tôle ondulée, en papier goudronné). Les toitures des constructions doivent être à pentes, avec un minimum de 30%. Toutefois, cette pente pourra être moindre si la toiture est végétalisée.

L'obligation d'entretien des bâtiments et des terrains ne rentre pas dans le champ d'application d'un règlement de PLU ; il faut donc supprimer la règle selon laquelle les terrains, bâtis ou non, et les constructions de toute nature lorsqu'elles existent, devront être convenablement entretenus pour ne pas porter atteinte à la qualité du site.

En matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12), Le PLU n'a pas à réglementer le stationnement sur le domaine public ; en conséquence il faut supprimer la phrase et ajouter « non réglementé ».

L'article 13 rappelle que toute nouvelle construction doit être traitée de façon à ce qu'elle s'intègre au mieux dans le cadre naturel environnant. Cette réglementation répond au souci de bonne intégration paysagère. Les parties de terrains laissées libres devront être traitées en espaces verts plantés d'arbres considérant que les matériaux type « Evergreen » ne sont pas considérés comme tels.

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 végétalisée 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.

Le coefficient d'occupation des sols (article 14) n'est pas réglementé.

La transcription aux documents graphiques

Au PLU, les zones naturelles qu'il convient de protéger se décomposent entre :

- le Parc de Sceaux,
- le bassin du Paradis
- le parc Raymond Sybille, en centre ville

et nouvellement :

- le bois de l'Aurore, à l'est
- le square du Mont blanc, au sud est
- les jardins au sein de la ZAC du Noyer Doré, au sud est
- l'espace en limite communale au nord de la coulée verte, en limite de la RD986
- les parties strictement naturelles du parc Heller (qui étaient anciennement classées en zone UL au POS).

- Le PLU avait intégré en zone N l'espace en limite communale au nord de la coulée verte, en limite de la RD 986 (quartier Bas Gravières). Pour une meilleure cohérence et afin de faciliter la mise en œuvre de projets de circulation douce dans cette partie du territoire communal, il convient de prolonger la zone N entre l'A86 et la limite du cimetière.

Le parc de Sceaux, le Bois de l'Aurore et le parc Heller ont en outre des espaces classés soit en EBC, soit en EPP.

2.4 – LES ESPACES PAYSAGERS A PROTEGER ET LES ESPACES BOISES CLASSES

En complément du classement en zone naturelle, et ce quelque soit le type de zonage, zone urbaine (mixte, spécifique) ou zone naturelle, une protection des espaces verts à protéger peut intervenir en se superposant au zonage :

- les EBC : espaces boisés classés

Les espaces boisés classés qui figurent au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et R130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Ces EBC représentent 33,88 ha et correspondent aux espaces boisés de qualité sur le territoire.

Il est protégé à ce titre :

- le boisement du parc de Sceaux – parc historique,
- le parc Bourdeau – du fait de la présence d'arbres remarquables et de sa localisation privilégiée en Centre-ville. L'EBC inscrit sur ce site a été légèrement réduit (-517 m²) afin de détourner les constructions existantes qui étaient englobées au POS.
- l'arrière des jardins de la rue Roger Salengro (partie sud) – du fait que les jardins longent le parc Heller et afin de préserver une frange verte entre le bâti et le parc,
- une partie du bois de l'Aurore, au niveau de la rue des Rabats – du fait du dénivelé, cette partie a plus d'impact visuel. Le reste du parc est classé en EPP pour ménager des aménagements tels des cheminements.
- l'espace vert dans le prolongement de la rue des Chênes afin de préserver une frange verte entre le bâti et la voie ferrée.

- les EPP : les éléments paysagers à protéger

Il s'agit ici de permettre la protection d'espaces verts de qualité, qui apportent une aération dans la zone urbaine mais qui ne relèvent pas d'un classement en espaces boisés. Le présent règlement édicte donc des règles afin de les préserver.

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.

L'EPP permettra une préservation mais en outre des aménagements (cheminements notamment).

Ces EPP représentent 62,63 ha.

Afin de protéger les parcs et arbres remarquables, jardins, squares... insérés dans le bâti, les espaces paysagers à protéger suivants ont été recensés et cartographiés. Ils correspondent aux espaces verts publics inscrits au zonage du POS à savoir :

- la partie nord du Bois de l'Aurore, afin de protéger ce boisement au cœur du bâti, tout en y préservant la possibilité d'aménager des cheminements et autres aménagements pour les promeneurs,
- les espaces verts au sein du Noyer Doré – et ce tel que défini par le PAZ et le RAZ
- le parc du Breuil, de la Bièvre, le parc du Soleil et le parc Heller
- la coulée verte des Godets (entre le parc Heller et la coulée verte liée au TGV)
- les espaces non boisés du parc de Sceaux (hors de l'espace affecté aux loisirs en zone UL)
- les squares et jardins au sein de la zone pavillonnaire : le square du 8 mai 1945, le square des Hortensias, le square Marc Sangnier .