

Zone UCa

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

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

ART. UC.a.1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1.1 L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, sauf celles prévues à l'article 2 et sauf :
 - Les dépôts d'hydrocarbure liés à garage ou stations-service uniquement sur les terrains riverains des voies nationales et départementales,
 - Les installations de chaufferies et de climatisations
 - Les parcs de stationnement
- 1.2 Les autres activités polluantes ou bruyantes de nature à porter atteinte à l'environnement.

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

Sont notamment autorisés :

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

II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ART. UC.a.3 – ACCES

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

- 3.2 Pour les divisions, les opérations groupées, les lotissements, la largeur des chaussées d'accès ne peut être inférieure à 3,50 m si elles desservent jusqu'à 5 logements. Au delà, leur largeur ne doit pas être inférieure à 5 m.
- 3.3 Pour les opérations groupées, lotissements : Lorsque les voies se terminent en impasse, celles-ci doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de sécurité puissent faire demi-tour.
- 3.4 Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables aux voies publiques :
- nationales et départementales sont limitées à un accès par tranche de 30 m de façade,
 - communales sont limitées à un accès par tranche de 15 m de façade avec une largeur comprise entre 2,80 m et 3,50 m par construction, 6 m en cas de réalisation d'une opération entraînant le passage de plus de 60 véhicules.

ART. UCa.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU

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

4.2 ASSAINISSEMENT

Conformément au règlement d'assainissement communautaire :

4.2.1 Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

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

Les dispositifs d'assainissement individuels sont interdits.

4.2.2 Eaux usées non domestiques

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

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

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

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

4.2.3 Eaux Pluviales

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

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

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être rejetées conformément aux prescriptions édictées par les services compétents.

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

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

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

4.3 ENFOUISSEMENT DES RESEAUX

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

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

4.4 DECHETS URBAINS

Il sera créé à l'occasion de toute construction un ou plusieurs locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets. En cas d'habitat collectif, il s'agira de locaux dimensionnés de façon à recevoir des containers à raison de 1 m² minimum par logement pour les déchets ménagers et le stockage des déchets encombrants. Dans les autres cas, les locaux ou emplacements destinés à recevoir des déchets ménagers ou non devront être de superficie suffisante pour recevoir les containers prévisibles.

ART. UCa.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1 Les constructions doivent être implantées à 6 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.

Toutefois, les commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en limites d'emprises publiques.

6.2 Les travaux de modification de façade ou de surélévation sur des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement et dont l'implantation ne respecte pas le reculement défini au paragraphe 6.1.1, peuvent être autorisés à condition que ces transformations n'entraînent pas une augmentation d'emprise au sol dans le reculement.

6.3 Les saillies sur les reculements sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 1,20 m et qu'elles soient situées à 2,75 m au moins du niveau du terrain naturel.

6.4 En l'absence d'indications particulières figurant au plan, les propriétés situées à l'angle de 2 voies supportent un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 7 m de longueur formant des angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.

- 6.5 En cas de lotissement ou d'opérations groupées d'habitat individuel, par rapport aux voies nouvelles de desserte, 50 % des constructions peuvent être implantées à distance moindre de 6 m avec un minimum de 4 m afin de permettre une meilleure composition d'ensemble.

Néanmoins, doit être traité en espace vert une surface comprise dans les reculements qui ne peut être inférieure à 50% de l'aire constituée par une bande de 6 m comptée à partir de l'alignement des voies nouvelles de desserte.

- 6.6 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.

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

7.1 Par rapport aux limites séparatives joignant l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées.

7.1.1 Dans une bande de 25 m, comptée à partir du reculement imposé :

7.1.1.1 Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est inférieure ou égale à 15 m.

Les constructions sont autorisées :

- a) sur les limites séparatives, si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides),
- b) en retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies ci-dessous :
 - La distance comptée horizontalement en tout point d'une façade comportant des baies éclairant une ou des pièces principales à la limite séparative, doit être égale à la hauteur de cette façade avec un minimum de 8 m.

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

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

7.1.1.2 Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction est supérieure à 15 m et inférieure ou égale à 30 m.

Les constructions sont autorisées :

- a) sur une des limites séparatives si la façade sur la limite ne comporte pas de baies autres que des jours de souffrances (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides),
- b) en retrait de ces limites, dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.1.1.b

7.1.1.3 Pour les terrains dont la largeur au droit de la construction projetée est supérieure à 30 m :

Les constructions sont autorisées :

- a) Sur les limites séparatives : Si elles s'adossent à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin, et qu'elles s'insèrent dans les héberges existantes.

Ou si elles ne sont pas affectées à l'habitation ou à une activité industrielle ou de bureau et que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,20 m.

- b) En retrait de ces limites ; dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites, conformément aux règles définies au paragraphe 7.1.1.1.b.

7.1.1.4 Toutefois dans la bande de 25 m :

- a) La surélévation d'un niveau d'une construction existante ne respectant pas ces articles, les pignons en cause ne comportant pas de baies autres que des jours de souffrance (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides), peut être autorisée à condition qu'elle se fasse dans le prolongement des murs existants.

- b) L'extension d'une construction existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement dont l'implantation ne respectant pas ces articles, peut être autorisée dans le prolongement des murs existants à condition que les façades créées dans ce prolongement ne comportent pas de baies autres que des jours de souffrances (châssis fixes et translucides ou des pavés de verre translucides).

7.1.2 **Au-delà de la bande des 25 m définie ci-dessus :**

Les constructions autorisées doivent respecter les règles d'implantation définies au paragraphe 7.1.1.3 (a – b).

7.2 **Par rapport aux limites ne joignant pas l'alignement des voies publiques ou la limite des voies privées.**

Les constructions sont autorisées :

- a) sur les limites séparatives :
- si les limites sont situées à moins de 15 m de l'alignement actuel ou futur,
 - ou si les constructions s'adossent à un bâtiment en bon état et de dimension égale ou supérieure 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, que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3,20 m.

En retrait de ces limites, dans ce cas, elles doivent s'écarter de ces limites conformément au paragraphe 7.1.1.1.b.

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

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

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

En tout point de chaque façade, la distance mesurée normalement à celle-ci et la séparant d'une façade d'une autre construction doit au moins être égale à :

- La hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si la façade la plus basse comporte des baies éclairant une ou des pièces principales,
- La hauteur de la façade la plus basse, avec un minimum de 8 m, si cette dernière ne comporte pas de baies éclairant une ou des pièces principales et que la façade la plus haute en comprend,
- Au minimum de la hauteur de la façade la plus basse ou de la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m, si les 2 façades ne comportent pas de baies éclairant une ou des pièces principales.

Lorsqu'une construction annexe n'est pas accolée à une construction principale, elle doit en être distante d'au moins 4 m.

ART. UC.a.9 – EMPRISE AU SOL

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

Toutefois, 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.

A l'exception des transports publics et de leurs équipements.

ART. UC.a.10 – HAUTEUR MAXIMUM

10.1 Compte tenu des voies adjacentes :

Lorsque la construction est réalisée en bordure d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation générale, la hauteur de la construction doit être au maximum égale à la distance horizontale la séparant de l'alignement opposé ou de la limite d'emprise opposée des voies privées, actuels ou futurs.

10.2 Compte tenu des plafonds de la zone :

La hauteur des constructions mesurée en tout point par rapport au terrain existant ne peut dépasser 15 m au faîtage.

N'est pas comptée dans la hauteur maximum autorisée, la hauteur hors gabarit des constructions sur terrasses, à condition qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 3 m, qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur et qu'elles abritent uniquement la machinerie des ascenseurs, la sortie des escaliers, la chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation, les souches de cheminée, et toute installation technique.

10.3 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.

10.4 Par dérogation, la hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra être portée à 17 m maximum au faîtage.

ART. UC.a.11 – ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

11.1 Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, d'aspect carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions ni sur les clôtures.

11.2 Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées esthétiquement

comme les façades principales, et en harmonie avec elles. Toutefois cette disposition ne s'applique pas pour les constructions situées sur les terrains visés à l'article 6.1.6.

- 11.3 Les couvertures d'aspect tôles ondulées, papier goudronné, bardages, tôles nervurées, bac acier sont interdits.
- 11.4 Les constructions annexes visibles de la rue doivent être en harmonie avec la construction principale.
- 11.5 Dans les extensions ou lors de modifications de façades, les baies créées doivent respecter les proportions des baies existantes ; les matériaux employés lors de ces aménagements doivent s'harmoniser avec ceux existants sur le bâtiment.
- 11.6 Les clôtures sur alignement, sur emprises publiques et sur les voies privées ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 m, sauf les portails et portillons.

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

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

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

- 11.7 Les clôtures sur limites séparatives ne pourront pas dépasser 2,20 m de hauteur.
- 11.8 La hauteur des clôtures en limites d'emprises ferroviaires SNCF et RATP pourra être portée à 2,50 m pour des raisons de sécurité.
- 11.9 Les toitures des constructions doivent être en pente, avec un minimum de 30%. Toutefois, cette pente pourra être moindre si la toiture est végétalisée.

En cas de toiture mansardée, la pente de toit sera calculée au brisis.

Les terrasses intermédiaires accessibles sont autorisées.

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

ART. UC.a.12 – STATIONNEMENT

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

12.1.1 Dimensions des places

Longueur : 5,00 m

Largeur utile : 2,30 m

Dégagement : 5,50 m

12.1.2 Rampe d'accès

- Largeur (hors chasses-roues)

* sens unique (1) : 3,50 m

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

* double sens desservant plus de 30 voitures : 6,00 m
3,50 m avec utilisation de feux
de signalisation tricolores alternés.

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

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

12.1.3 Surfaces de stationnement

Habitation (1)	: 1 pl./70 m ² de la SP dont 2 pl. min./logt. + 1 pl./5 logts pour les visiteurs
Commerce	: 60% de la SP (minimum 2 places par commerce)
Bureaux (1)	: 1 pl./60m ² de la SP maximum
Hébergement Hôtelier	: 1 pl./5 chambres
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (2)	: 50% de la SP

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

(2) A l'exception des transports publics et de leurs équipements.

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

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

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

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

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

12.5 Pour le stationnement des cycles, les normes issues du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de la région Ile-de-France) impose qu'un espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisés possède les caractéristiques minimales suivantes :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ;
- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace possède une superficie de 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher ;

- pour les constructions à usage d'activités artisanales, d'entrepôt, d'industrie et de commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, il est exigé une place pour 10 employés, soit un espace de 1,5 m² pour 500 m² de surface de plancher ainsi que des places visiteurs à définir en fonction des besoins ;
- pour les établissements scolaires, il est exigé une place pour 8 à 12 élèves pour les écoles primaires, une place pour 3 à 5 élèves pour les collèges, lycées et l'enseignement supérieur ;
- pour les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places sera défini en fonction des besoins, en compatibilité avec les recommandations du PDUiF.

ART. UCa.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 Tout projet de construction entraîne l'obligation de traiter en espace vert 65% au moins de la superficie du terrain libre.

13.2 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Il n'est pas fixé de règles pour les Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

III – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.