

# Malakoff ?

Vivre aujourd'hui,  
préparer demain



©Etat d'Esprit

Extrait du règlement du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2015, modifié les 13 décembre 2016, 27 juin 2017, 26 juin 2018, 21 novembre 2019 et 7 décembre 2021.

## ZONE UX

## Table des matières

<b>DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>4</b>
<b>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL</b>	<b>4</b>
<b>PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS</b>	<b>4</b>
<b>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES URBAINES</b>	<b>5</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>5</b>
<b>ZONE UX</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE UX.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE UX.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE UX.3 : ACCES ET VOIRIE</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE UX.4 : DESSERTS PAR LES RESEAUX</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE UX.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE UX.6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b>	<b>9</b>
<b>ARTICLE UX.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b>	<b>10</b>
<b>ARTICLE UX.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN</b>	<b>12</b>
<b>ARTICLE UX.9 : EMPRISE AU SOL</b>	<b>13</b>

<b>ARTICLE UX.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE UX.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</b>	<b>16</b>
<b>ARTICLE UX.12 : STATIONNEMENT</b>	<b>17</b>
<b>ARTICLE UX.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b>	<b>19</b>
<b>ANNEXES DU REGLEMENT</b>	<b>22</b>
<hr/>	
<b>DEFINITIONS</b>	<b>22</b>
<b>CONSEILS POUR PLANTER EN FAVORISANT LA BIODIVERSITE</b>	<b>24</b>
<b>CONSEILS DE PLANTATION D'UN ARBRE PAR RAPPORT AUX FAÇADES DES BATIMENTS ET LIMITES DU TERRAIN :</b>	<b>24</b>
<b>CONSEILS DE PLANTATION DES ARBRES SELON L'EXPOSITION</b>	<b>26</b>
<b>CONSEILS POUR PLANTER EN LIMITANT LES ALLERGIES :</b>	<b>27</b>
<b>ILLUSTRATIONS DES REGLES DE PROSPECT</b>	<b>28</b>

# Dispositions générales

## Champ d'application territorial

Le présent règlement couvre l'intégralité du territoire de la commune.

## Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre de législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables au territoire :

### **Servitudes d'utilité publique**

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols ainsi que leurs effets sont définis dans les documents annexes du Plan Local d'Urbanisme.

### **Espaces boisés classés**

Les documents graphiques du règlement délimitent, conformément à la légende, des espaces boisés classés dans lesquels s'appliquent les dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

### **Application du règlement aux constructions existantes**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone où elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

En ce qui concerne la restauration ou la reconstruction des immeubles protégés au titre des monuments historiques, des dérogations aux règles du PLU peuvent être accordées, par décision motivée, par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L.111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment non conforme aux dispositions du PLU n'est pas admise sauf si, régulièrement édifié, il a été détruit ou démoli depuis moins de dix ans.

### **Application du règlement au réseau de transport « Grand Paris Express » : RTGP**

En application de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, sont autorisés, qu'ils soient ou non conformes aux dispositions des articles 1 à 5 et 8 à 13 du présent règlement, les travaux d'affouillement et de construction ainsi que les installations nécessaires au RTGP.

## **Division du territoire en zones urbaines**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en neuf zones urbaines : UA – UB – UC – UD – UE – UF – UG – UV – UX.

La zone UB est divisée en deux secteurs : UB-A et UB-B

## **Dispositions applicables aux zones urbaines**

Le règlement par zone expose les règles applicables dans les 9 zones du Plan Local d'Urbanisme. Elles sont organisées, pour chaque zone, en 13 articles.

# Zone UX

## Article UX.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception des travaux de sécurité, d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- ✚ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive européenne 96/82/CE du 9 décembre 1996 ou présentant un danger grave ou des risques d'insalubrité pour le voisinage.
- ✚ Les dépôts non couverts de ferraille, de matériaux et de combustibles solides.
- ✚ Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de services publics ou d'intérêt collectif.

## Article UX.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

A l'exception des travaux de sécurité, d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions et restrictions suivantes :

**DANS TOUTE LA ZONE**, les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que dans la limite de 5% de la surface de plancher totale créée ou aménagée et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **ZONES D'ANCIENNES CARRIERES**

Dans les zones d'anciennes carrières souterraines, la réalisation de constructions ou d'installations et la surélévation, l'extension ou la modification de bâtiments existants sont, le cas échéant, subordonnées aux conditions spéciales imposées par l'Inspection générale des carrières en vue d'assurer la stabilité des constructions projetées et de prévenir tout risque d'éboulement ou d'affaissement (le plan délimitant les zones

d'anciennes carrières souterraines ainsi que les prescriptions qui s'y appliquent, figurent dans les annexes du PLU, servitudes d'utilité publique / servitudes relatives à la sécurité publique).

### **SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT**

Tout bâtiment à construire dans un secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'[arrêté du 30 mai 1996](#) (modifié par l'[arrêté du 23 juillet 2013](#)). Ce calcul prend en compte la catégorie de l'infrastructure, la distance qui la sépare du bâtiment, ainsi que l'existence de masques éventuels (écrans anti-bruit, autres bâtiments, ...) entre la source sonore et chaque façade du bâtiment projeté. Le plan délimitant les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres figure en annexe du plan local d'urbanisme.

## **Article UX.3 : Accès et voirie**

### **Voie d'accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être accessible d'une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un terrain voisin. Les voies d'accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de la lutte contre l'incendie et être proportionnées à l'importance et à la destination des constructions projetées et doivent avoir une largeur minimale de 2 mètres.

### **Accès carrossables (bateaux d'accès) :**

Pour chaque terrain, les possibilités d'accès carrossable à la voie sont limitées à un accès par tranche de 20 mètres de façade. Cette tranche peut être réduite quand une aire de livraison est imposée.

## **Article UX.4 : desserte par les réseaux**

### **Réseaux :**

**Conditions de desserte des terrains par les réseaux :**

Pour être constructible, un terrain doit être raccordé au réseau de distribution d'eau potable, d'électricité et d'assainissement.

Dans la zone relevant de l'assainissement non collectif figurant en annexe du plan local d'urbanisme, la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisée conformément aux règlements et normes techniques en vigueur.

**Rappels des prescriptions susceptibles de s'appliquer et relevant de réglementations distinctes de celles imposées par le plan local d'urbanisme :**

(Ces rappels sont indicatifs et ne sauraient préjuger de l'évolution de la réglementation en vigueur)

**Energie :**

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire situé à l'intérieur de ces périmètres (loi n° 80-531 du 15/07/1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur).

Le recours à la géothermie est autorisé.

**Assainissement :**

Les dispositions relatives à l'admissibilité des eaux (eaux usées domestiques, eaux usées non domestiques et eaux pluviales) dans les réseaux d'assainissement sont celles du Règlement du Service Départemental d'Assainissement des Hauts-de-Seine et celles du règlement communautaire d'assainissement.

**Collecte des déchets :**

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets suffisamment dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets (voir : code de la construction et de l'habitation).

**Infrastructures et réseaux de communication électroniques :**

Le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs à usage professionnel, de logement collectif ou mixte est obligatoire (voir : code de la construction et de l'habitation).

**Récupération des eaux pluviales :**

La gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration naturelle, dispositifs de collecte et de stockage) doit être la première solution recherchée. Toutefois, dans les zones d'anciennes carrières souterraines, les puisards et puits d'infiltration sont interdits. La collecte des eaux de pluie à l'aval des toitures inaccessibles est vivement recommandée.



## Article UX.5 : Caractéristiques des terrains

Néant.

## Article UX.6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

### Implantation par rapport aux voies publiques et privées :

Les constructions sur rue doivent s'implanter à l'alignement existant ou projeté des voies suivantes :

- ✚ Boulevard GABRIEL PERI
- ✚ Avenue PIERRE BROSOLETTTE

Des retraits partiels peuvent être autorisés dans la limite de 30% du linéaire de façade :

- ✚ Pour la création des porches et entrées.
- ✚ Pour le traitement d'angle des immeubles situés à l'angle de deux voies.
- ✚ Lorsque sur les fonds voisins existe un immeuble implanté en retrait de l'alignement, du côté concerné et dans la limite du retrait de l'immeuble voisin.
- ✚ Lorsque le linéaire de façade est supérieur à 15 mètres.

Un retrait total peut être autorisé au-delà de 15 mètres de hauteur.

Un retrait partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un abattage des arbres d'alignement.

### Dans le reste de la zone, les constructions peuvent être implantées :

Soit à l'alignement ou à la limite de fait de la voie.

Soit en retrait avec un minimum de 1 mètre. Dans ce cas :

- ✚ Les fondations et sous-sols des constructions ne doivent comporter aucune saillie par rapport à la façade sur rue.
- ✚ La bande en retrait doit être traitée en espace végétalisé pour sa partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.

Un retrait partiel ou total peut être imposé dans la limite de 2 mètres pour éviter une taille sévère ou un abattage des arbres d'alignement.

### **Implantation par rapport aux emprises publiques :**

**Pour ce qui concerne les voies ferrées et les lignes de métro**, il sera fait application des servitudes figurant en annexe du plan local d'urbanisme.

**Pour ce qui concerne la coulée verte du Sud Parisien**, les constructions devront être édifiées en retrait de 3 mètres minimum de la limite de l'emprise publique.

**Pour ce qui concerne les jardins et parcs publics ainsi que les espaces plantés d'accompagnement de voirie**, les constructions pourront être édifiées en limite des emprises publiques ou en retrait avec un minimum de 3 mètres.

Pour ce qui concerne les places et les mails publics, il sera fait application des règles relatives aux voies publiques et privées énoncées ci-dessus.

### **Terrains situés à l'angle de deux voies publiques :**

Ils pourront supporter au maximum un alignement nouveau constitué par un segment de droite de 5 mètres de longueur formant deux angles égaux avec chacun des alignements des voies adjacentes.



### **Saillies par rapports aux voies publiques :**

Il sera fait application du règlement du gestionnaire du domaine public concerné

## **Article UX.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies (limites joignant l'alignement ou latérales) :**

**L'implantation sur les deux limites est obligatoire** dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement et sur une hauteur minimale de 9 mètres :

-  Avenue Pierre Brossolette
-  Boulevard Gabriel Péri

**Dans le reste de la zone**, l'implantation sur au moins une des limites est obligatoire dans une bande de 15 mètres comptée à partir de l'alignement sur une hauteur minimale de 9 mètres.

**L'implantation sur les limites est interdite** au-delà d'une bande de 50 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé.

**Conditions d'implantation sur ces limites :**

Les façades ou parties de façades implantées sur les limites ne doivent pas comporter de baies.

Lorsqu'un bâtiment est implanté sur les limites séparatives joignant l'alignement, les façades perpendiculaires à ces limites peuvent comporter, en retrait des limites et sans conditions de distance, des balcons, avancées partielles et jeux de façade dont la profondeur n'excède pas 2 mètres.

**Conditions d'implantation en retrait de ces limites :**

Lorsque l'implantation sur l'une ou les deux limites est obligatoire sur une hauteur minimale de 9 mètres, les constructions peuvent s'écarter des limites séparatives joignant l'alignement au-delà de 9 mètres à condition que les parties situées en retrait soient reculées des limites d'une distance au moins égale à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la partie en retrait et le point le plus haut de la partie sur limites. Dans les autres cas, lorsqu'une façade ou une partie de façade est édifiée en retrait d'une limite séparative joignant l'alignement, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel.

**Implantation par rapport aux limites n'aboutissant pas aux voies (limites de fond) :**

L'implantation sur les limites n'aboutissant pas aux voies est autorisée dans une bande de 30 mètres à partir de l'alignement ou du reculement imposé.

L'implantation sur les limites est interdite au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement ou du reculement imposé à l'exception des locaux accessoires dont la hauteur n'excède pas 2.60 mètres et des constructions s'adossant à une autre construction sur le terrain voisin de dimension égale ou supérieure.

**Conditions d'implantation sur ces limites :**

Les façades ou parties de façades implantées sur les limites ne doivent pas comporter de baies.

**Conditions d'implantation en retrait de ces limites :**

Lorsqu'une façade ou une partie de façade est édifiée en retrait d'une limite séparative ne joignant pas l'alignement, elle doit respecter, au droit de cette limite, le prospect minimal suivant : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative devra être au moins égale aux 2/3 de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres.

**Mesure de la hauteur pour le calcul des prospects sur limites séparatives :**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Sur les terrains en pente, la hauteur mesurée est la différence d'altitude entre le point le plus élevé de la construction et la cote moyenne du terrain d'emprise de la construction.

Pour les toits-terrasses végétalisés, la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères.

Pour les constructions à ossature bois, les prospects sont majorés de 0.20 mètre par niveau.

Les brise-soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare-vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects.

### **Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :**

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur des bâtiments ni pour la mesure de la distance aux limites séparatives dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors acrotères.

## **Article UX.8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

S'ils ne sont pas contigus, les bâtiments doivent s'écarter les uns des autres selon la règle suivante :

La distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments devra être au moins égale aux  $\frac{2}{3}$  de la hauteur de ce point par rapport au terrain naturel avec un retrait minimum de 4 mètres.

Les locaux accessoires non intégrés aux bâtiments principaux devront s'en écarter de 2,50 mètres minimum.

### **Mesure de la hauteur pour le calcul des prospects entre deux bâtiments :**

Pour les toits-terrasses végétalisés, la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères.

Pour les constructions à ossature bois, les prospects sont majorés de 0.20 mètre par niveau.

Les brise-soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare-vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects.

### **Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :**

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur des bâtiments ni pour la mesure de la distance entre deux bâtiments dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors acrotères.

## **Article UX.9 : Emprise au sol**




### **Pour les terrains bordant les voies ci-dessous, il n'est pas défini de coefficient d'emprise au sol :**

Dans une bande de 20 mètres comptée perpendiculairement par rapport à l'alignement actuel ou projeté boulevard Adolphe Pinard, rue Danton, rue Gabriel Crié, boulevard Gabriel Péri, avenue Pierre Brossolette, avenue Pierre Larousse, rue Raymond Fassin.

Pour les terrains d'une profondeur supérieure aux bandes ci-dessus définies, le coefficient maximal d'emprise au sol de la zone s'applique pour la partie de terrain située hors de la bande de constructibilité maximale.

### **Coefficient maximal d'emprise au sol dans le reste de la zone :**

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder :

-  **50 %** de la superficie du terrain pour les bureaux et l'habitation.
-  **70%** de la superficie du terrain pour le commerce, l'artisanat, l'industrie, les entrepôts.
-  **70%** de la superficie du terrain pour le rez-de-chaussée des immeubles mixtes dont le rez-de-chaussée est destiné à 80% au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, aux entrepôts. Dans ce cas, l'emprise maximale des niveaux supérieurs ne peut excéder celle autorisée pour la destination réalisée dans les étages.

### **Application en cas de changement de destination :**

Tout changement de destination d'une construction est soumis au respect du coefficient d'emprise au sol maximal de la nouvelle destination.

### Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas considérée comme constitutive d'emprise au sol dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire.

## Article UX.10 : Hauteur des constructions

### Hauteur plafond :

La hauteur maximale des constructions, hormis les installations techniques en toiture, est fixée à :

**50** mètres à l'égout et au faîtage dans l'îlot formé par l'avenue Pierre Larousse, le boulevard Adolphe Pinard, l'avenue de la République et la rue Legrand.


**25** mètres à l'égout et au faîtage **dans le reste de la zone.**


Pour les constructions à ossature bois, la hauteur plafond est majorée de 0.20 mètre par niveau.

### Hauteur relative compte tenu des voies adjacentes :

**Dans l'îlot formé** par l'avenue Pierre Larousse, le boulevard Adolphe Pinard, l'avenue de la République et la rue Legrand, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de 20 mètres.

**Le long des voies suivantes**, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de :

 5 mètres avenue Pierre Brossolette et boulevard Gabriel Péri

 3 mètres rue Paul Bert

**Dans le reste de la zone**, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté.

**Dans toute la zone, pour les constructions à ossature bois**, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de 0.20 mètre par niveau.

Nonobstant ces dispositions, et de façon cumulative :

- ✚ **Le long des voies où un reculement est imposé** (article 6), la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la marge de reculement imposée.
- ✚ **Pour les terrains bordant une voie et faisant face à une emprise publique**, la hauteur en tout point du bâtiment doit être au plus égale à la distance horizontale séparant ce point de l'alignement opposé, existant ou projeté, majorée de la profondeur de l'emprise publique.
- ✚ **Pour les terrains situés à l'angle de deux voies**, la hauteur maximale des constructions édifiées le long de la voie la moins large peut être identique à celle autorisée le long de la voie la plus large et ce sur une distance au plus égale à 20 mètres comptée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large.

## Mesure de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant tous travaux d'affouillement ou d'exhaussement. Sur les terrains en pente, la hauteur mesurée est la différence d'altitude entre le point le plus élevé de la construction et la cote moyenne du terrain d'emprise de la construction.

Pour les toits-terrasses végétalisés, la hauteur est mesurée au niveau du plancher haut du dernier niveau du bâtiment, hors isolation, dispositifs de végétalisation et acrotères.

Les brise-soleils et les garde-corps ajourés à au moins 50% ainsi que les pare-vues translucides ne sont pas pris en compte pour la mesure des prospects.

## Travaux d'isolation thermique et acoustique des constructions existantes :

Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique et/ou acoustique par l'extérieur, l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, n'est pas prise en compte pour la mesure de la hauteur dans la limite de 25 centimètres d'épaisseur supplémentaire, hors acrotères.

## Installations techniques en toiture :

Les installations techniques sur toiture sont autorisées dans la limite de 3 mètres supplémentaires à condition qu'elles soient reculées des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Ces conditions de recul et de hauteur ne s'appliquent pas aux installations liées à la production d'énergies renouvelables sous réserve du respect de l'article 11.

## Article UX.11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Matériaux interdits :

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings ne peuvent être laissés apparents sur les bâtiments et les clôtures et doivent être recouverts d'un parement ou d'enduit. Les matériaux d'aspect tôle ou plastique ondulés, papier goudronné sont interdits.

### Branchements et installations techniques :

Dans la mesure du possible :

- ✚ Les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible.
- ✚ Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements doivent être intégrées aux façades ou aux clôtures.
- ✚ Les appareils de climatisation et de chauffage sont localisés à l'intérieur des constructions.
- ✚ L'impact visuel des installations techniques en toiture devra être réduit au maximum. Les équipements utilisés en vue de la production et l'utilisation des énergies renouvelables devront s'intégrer à la toiture et à l'architecture générale du bâtiment ou être invisibles de la rue.

### Bâtiments repérés au titre de leur intérêt patrimonial :

Les constructions nouvelles et les travaux sur les constructions existantes réalisés dans les ensembles bâtis et les espaces paysagers repérés en annexe patrimoniale du présent règlement et sur le document graphique du règlement « Autres éléments de zonage » et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2<sup>e</sup> du code de l'urbanisme doivent respecter les prescriptions et prendre en compte dans la mesure du possible les recommandations particulières fixées en annexe du présent règlement. Ces dispositions ne font pas obstacle aux démolitions totales ainsi qu'à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, à l'exception des bâtiments inscrits ou classés au titre des monuments historiques.



## Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être implantées à l'alignement existant ou projeté.

Leur hauteur totale ne peut excéder 2.50 mètres.

Elles doivent respecter les dimensions suivantes :

- ✚ Si le retrait de la construction principale par rapport à l'alignement est inférieur à 2 mètres, La clôture ne devra pas comporter de partie pleine à plus de 1 mètre à l'exception des portails et portillons dont la partie pleine peut être portée à 2 mètres.
- ✚ Si le retrait de la construction principale par rapport à l'alignement est compris entre 2 et 4 mètres, la clôture ne devra pas comporter de partie pleine à plus de 1 mètre à l'exception des portails, portillons et travées avec festonnage dont la partie pleine peut être portée à 1.50 mètres.
- ✚ Si le retrait de la construction principale par rapport à l'alignement est supérieur à 4 mètres, la partie pleine de la clôture pourra être portée à 2 mètres.

## Article UX.12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

### Normes de stationnement pour les constructions et installations nouvelles :

HABITATION/HEBERGEMENT	
<b>Logements individuels et collectifs</b>	
Norme pour les voitures	0.5 place par logement avec une place minimum pour l'habitat individuel
Norme plancher cycles	2 m <sup>2</sup> par logement avec un local de 3 m <sup>2</sup> minimum
BUREAUX	
Normes pour les véhicules motorisés	25% de la surface de plancher dont 5% pour les deux-roues motorisés
Normes plancher cycles	1.5% de la surface de plancher avec 3 m <sup>2</sup> minimum
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 1 500 m <sup>2</sup> , une aire de livraison de 50 m <sup>2</sup> minimum doit être réalisée

COMMERCE – ARTISANAT	
Normes pour les véhicules motorisés	20% de la surface de plancher dont 5% pour les deux-roues motorisés pour les établissements dont la surface de plancher excède 150 m <sup>2</sup>
Normes plancher cycles	2% de la surface de plancher avec 3 m <sup>2</sup> minimum pour les établissements dont la surface de plancher excède 150 m <sup>2</sup>
Aires de livraisons internes	Lorsque la surface totale affectée au stationnement excède 150 m <sup>2</sup> , une aire de livraison de 50 m <sup>2</sup> minimum doit être réalisée
INDUSTRIE – ENTREPOT	
Normes pour les véhicules motorisés	40% de la surface de plancher dont 10% pour les deux-roues motorisés
Normes plancher cycles	1.5% de la surface de plancher
Aires de livraisons internes	Une aire de livraison de 100 m <sup>2</sup> minimum doit être réalisée

Lorsque la surface de stationnement est déterminée en pourcentage de surface de plancher, le nombre minimum d'emplacements est calculé par rapport à une surface moyenne de :

- ✚ 26 m<sup>2</sup> pour les voitures
- ✚ 9 m<sup>2</sup> pour les deux-roues à moteur
- ✚ 3 m<sup>2</sup> pour les cycles

**Règle d'arrondi** : l'unité inférieure est utilisée jusqu'à l'arrondi de 0.49, l'unité supérieure à partir de l'arrondi 0.50.

**Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations**, les besoins sont calculés en tenant compte des normes applicables à chaque destination.

### Extension et surélévation des constructions existant à la date d'approbation du PLU :

Pour les bâtiments d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, en cas d'extension ou de surélévation d'un bâtiment d'habitation ne disposant d'aucun emplacement de stationnement, les normes de stationnement pour les voitures s'appliquent si la surface de plancher créée à l'occasion de la réalisation du projet excède 50 m<sup>2</sup> ou que le projet implique la création de logements supplémentaires. Les normes relatives au stationnement des cycles devront être respectées sauf si la surface des espaces collectifs est insuffisante pour aménager un local vélo.

Pour les autres destinations, les normes s'appliquent au prorata de la surface de plancher créée.

### Changements de destination des constructions existantes :

En cas de changement de destination, la surface à prendre en compte pour le calcul des besoins de stationnement est la surface de plancher totale de la nouvelle destination.

En cas de changement de destination partiel ou total en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigées correspondra aux places supplémentaires générées par le projet.

### Suppression d'emplacements existants :

Lorsqu'une place de stationnement existante est supprimée alors qu'elle est nécessaire dans le décompte des places réglementairement exigées selon les normes définies ci-dessus, elle doit être retrouvée dans le respect des caractéristiques définies ci-dessous.

### Cas particuliers :

Les normes relatives au stationnement des véhicules motorisés et aux aires de livraisons définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ✚ Dans les zones piétonnes sauf s'il est possible de réaliser les accès aux parcs de stationnement sur des voies adjacentes.
- ✚ Le long des linéaires « alignements commerciaux » sauf s'il est possible de réaliser les accès aux parcs de stationnement sur des voies adjacentes.

### Caractéristiques des aires de stationnement :

Les places de stationnement doivent être réalisées dans le respect des règlements et normes en vigueur.

Dimensions minimales des emplacements	Longueur	Largeur	Dégagement
Stationnement des voitures	5.00 m	2.60 m	5.00 m
Stationnement des deux-roues à moteur	3.00 m	1.50 m	3.00 m
Stationnement des cycles	Les normes relatives au stationnement des cycles sont définies par le code de la construction et de l'habitation.		

Les places commandées ne sont pas autorisées.

Une proportion de 50% au moins des surfaces totales de stationnement doit être réalisée dans les constructions en rez-de-chaussée ou en sous-sol. A partir de 10 emplacements, les parcs doivent être réalisés en sous-sol uniquement, à l'exception des emplacements réservés aux cycles.

## Article UX.13 : Espaces libres et plantations

Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes.  
 Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.  
 Dans toute la mesure du possible, les clôtures sur rue devront être couronnées de végétaux grimpants.

## Espaces libres :

### 75% minimum de la surface de chaque terrain doit être aménagée en jardin en pleine terre déduction faite :

- + De l'emprise des constructions.
- + Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation.
- + Des voies internes destinées à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, des cycles et des engins de lutte contre l'incendie, des accès aux aires de livraisons imposées au titre de l'article 12 du règlement.
- + Des éléments non bâtis protégés au titre de la loi sur les monuments historiques tels que perrons, cour pavées, fontaines ...
- + Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

Est considéré comme jardin en pleine terre toute surface non réservée au stationnement et à ses circulations permettant une infiltration naturelle des eaux pluviales. Les jardins en pleine terre peuvent comporter des terrasses en bois et des allées perméables sans fondations lourdes.

### 35 % minimum de la surface du terrain doit être traitée en espaces végétalisés (EV) déduction faite :

- + Des voies internes destinées à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, des cycles et des engins de lutte contre l'incendie, des accès aux aires de livraisons imposées au titre de l'article 12 du règlement.
- + Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales en vue de leur réutilisation.
- + Des éléments non bâtis protégés au titre de la loi sur les monuments historiques tels que perrons, cour pavées, fontaines ...
- + Pour les bâtiments existants devant faire l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur, de l'épaisseur des matériaux d'isolation, finition extérieure comprise, jusqu'à 25 centimètres d'épaisseur.

Les espaces végétalisés (EV) sont constitués par un ou plusieurs des éléments reportés dans le tableau ci-dessous avec leurs coefficients de biotope correspondant :

EV =	JARDIN EN PLEINE TERRE	JARDIN SUR DALLE OU TOITURE VEGETALISEE				MUR VEGETALISE	CLOTURE VEGETALE
		> à 80 cm	> à 60 cm et < ou = à 80 cm	> à 30 cm et < ou = à 60 cm	> à 15 cm et < ou = à 30 cm		
Epaisseur de terre naturelle							

Coefficient de biotope	1	0,9	0,8	0,6	0,4	0,4	0,4
Exemples pour réaliser 1m <sup>2</sup> d'EV	1 m <sup>2</sup> /1 = 1 m <sup>2</sup> de jardin en pleine terre	1 m <sup>2</sup> /0,9 = 1,1 m <sup>2</sup> de jardin sur dalle	1 m <sup>2</sup> /0,8 = 1,25 m <sup>2</sup> de jardin sur dalle	1 m <sup>2</sup> /0,6 = 1,66 m <sup>2</sup> de jardin sur dalle	1 m <sup>2</sup> /0,4 = 2,5 m <sup>2</sup> de jardin sur dalle	1 m <sup>2</sup> /0,4 = 2.5 m <sup>2</sup> de mur végétalisé	1 m /0,4 = 2.5 m linéaire de clôture végétale

Les jardins et toitures végétalisées peuvent être équipés de panneaux solaires si le dispositif retenu permet la croissance des végétaux sous les panneaux.

## Plantations :

Le jardin en pleine terre comportera en fonction de sa superficie et de sa configuration les plantations suivantes pour lesquelles il est vivement recommandé de suivre les conseils de plantation figurant en annexe à la fin du règlement :

- ✚ Si la surface du jardin est égale ou supérieure à 200 m<sup>2</sup>, 1 arbre de grand développement par tranche de 100 m<sup>2</sup>.
- ✚ Si la surface du jardin est comprise entre 100 et 200m<sup>2</sup> :
  - 1 arbre de grand développement,
  - Ou 2 arbres de moyen développement,
  - Ou 4 arbres de petit développement,
  - Ou 5m<sup>2</sup> de massif arbustif.
- ✚ Si la surface du jardin est comprise entre 50 et 100m<sup>2</sup> :
  - 1 arbre de moyen développement,
  - Ou 2 arbres de petit développement,
  - Ou 2,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.
- ✚ Si la surface de jardin en pleine terre est inférieure à 50m<sup>2</sup> :
  - 1 arbre de petit développement,
  - Ou 1,5m<sup>2</sup> de massif arbustif.
- ✚ Pour les jardins dont la surface dépasse 200 m<sup>2</sup>, il faudra choisir au moins deux types de plantations dont la moitié est représenté par les arbres de grand développement.

Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de recours à la géothermie profonde ou de surface.

# ANNEXES DU REGLEMENT

## Définitions

### **Alignement (article 6) :**

C'est la limite entre la voie publique ou privée existante ou projetée et la propriété privée.

### **Locaux accessoires (article 8) :**

Il s'agit des abris de jardin, des locaux de stockage des déchets, des garages et des locaux techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments.

### **Bâtiments et éléments particuliers recensé au titre du patrimoine de Malakoff :**

Le PLU identifie, en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, des éléments de paysage, des immeuble ou parties de bâtiments, des espaces publics, des monuments à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre patrimonial ou architectural.

Ce recensement contient des recommandations de nature à assurer leur préservation et leur mise en valeur.

La liste de ces éléments figure dans le document annexe du présent règlement « annexe patrimoniale ». Ils sont localisés sur le document graphique du règlement « Autres éléments de zonage ».

### **Destination entrepôt :**

Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

### **Emprise publique (article 6) :**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée). Constituent des emprises publiques pour l'application du règlement les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, la coulée verte du Sud Parisien, les stades et leurs espaces d'accompagnement, les places, jardins et parcs publics, les espaces verts d'accompagnement de voirie ainsi que le cimetière.

### **Emprise au sol (article 9) :**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l'exception :

- + Des éléments de modénature tels que bandeaux, marquises et corniches
- + Des débordements de toiture sans poteaux de soutien
- + Des perrons et escalier extérieurs d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 mètre par rapport au sol naturel ou d'une profondeur inférieure ou égale à 1 mètre.
- + Des terrasses aménagées de plain-pied sans fondations lourdes d'une hauteur inférieure ou égale à 0.60 mètre par rapport au sol naturel et d'une profondeur inférieure ou égale à 3 mètres.
- + Les balcons situés à plus de 3 mètres du terrain naturel et ne reposant pas sur des piliers.
- + Des rampes d'accès aux parkings et des rampes d'accès handicapés.
- + Des cuves et bassins de rétention des eaux pluviales.

### **Limite séparative joignant l'alignement (article 7) :**

C'est une limite entre les propriétés privées qui aboutit à une voie.

### **Limite séparative de fond (article 7) :**

C'est une limite entre les propriétés privées qui n'a aucun contact avec une voie.

### **Terrain :**

Un terrain est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire (unité foncière). Sauf indications contraires, les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'unité foncière sachant que l'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique doit être déduite de la superficie du terrain pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) et des espaces verts en pleine terre et végétalisés.

Pour les terrains partiellement concernés par un emplacement réservé ou un périmètre de localisation au titre des articles L.123-1-5-v et L123-2-c du code de l'urbanisme, le respect du Coefficient d'emprise au sol s'apprécie au regard de la totalité de l'unité foncière. L'emprise de la servitude est par contre déduite de la superficie du terrain pour le calcul des espaces verts en pleine terre et végétalisés.

### **Arbres et massifs arbustifs (article 13) :**

- ✚ Arbre grand développement : arbre dont la hauteur à maturité dépasse les 15m. Plantation à 8m des façades, 4m des murs mitoyens, des clôtures sur rue et entre chaque arbre.
- ✚ Arbre moyen développement : arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 8 et 15m. Plantation à 5m des façades, 3m des murs mitoyens, des clôtures sur rue et entre chaque arbre.
- ✚ Arbre petit développement : arbre dont la hauteur à maturité est comprise entre 4 et 8m. Plantation à 3 m des façades, 2m des murs mitoyens, des clôtures sur rue et entre chaque arbre.
- ✚ Massif arbustif : surface plantée de plantes fleurie et d'arbustes. La distance à respecter entre les plantations dépend des espèces choisies.
- ✚ Arbuste : plante ligneuse dont la hauteur est inférieure à 4 mètres.

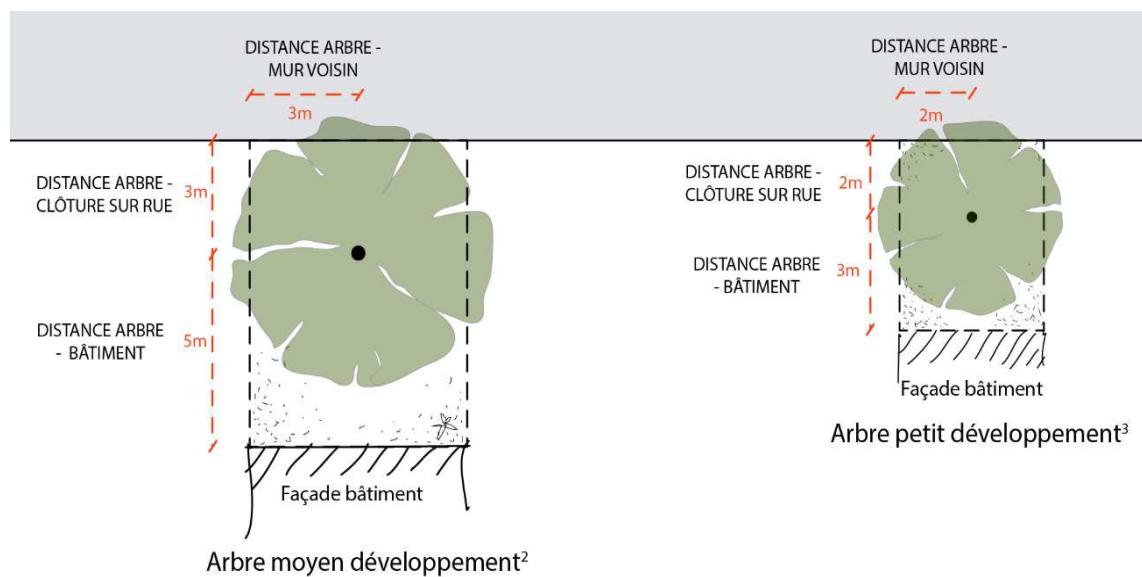
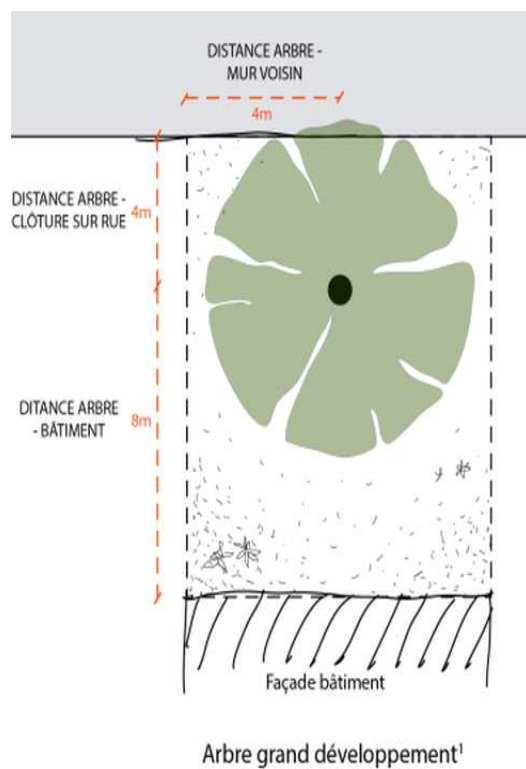
## Conseils pour planter en favorisant la biodiversité

Le nectar est le liquide sucré sécrété par les nectaires et qui attire les bourdons. Le pollen quant à lui intervient dans le processus de reproduction sexuée des végétaux, et il se présente comme une graine. Ces deux éléments naturels sont essentiels à la pérennisation de la chaîne de pollinisation et par conséquent celle de la chaîne alimentaire. Leur production est assurée par des plantes appelées plantes mellifères. Ces dernières sécrètent en quantité importante le nectar et produisent également beaucoup de pollens. Elles représentent une source de nourriture importante pour les insectes pollinisateurs (abeilles, papillons, bourdons, frelons...). Ainsi, les plantes mellifères assurent la pérennité de la chaîne alimentaire par la sécrétion en continu de nectar et la production de pollen.

Il est donc vivement conseillé de choisir des arbres et arbustes mellifères et nectarifères adaptés et diversifiés afin de faciliter une pollinisation permanente, même pendant l'hiver.

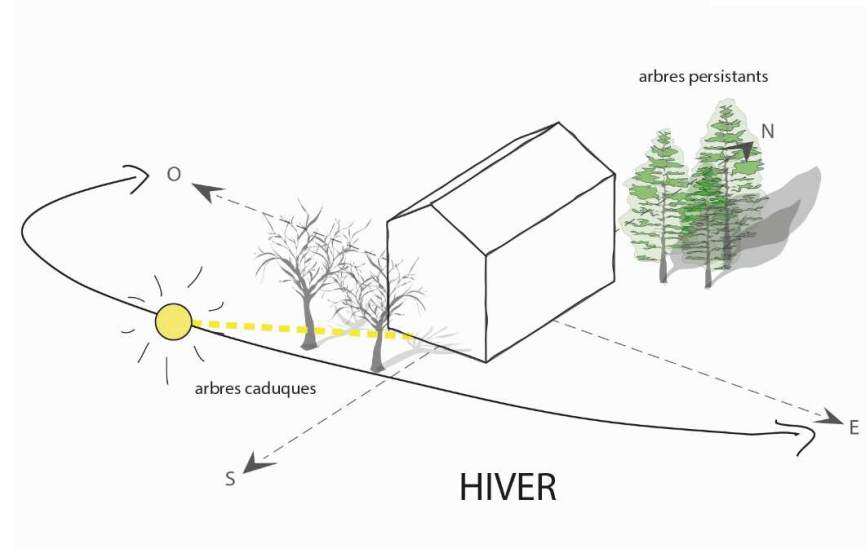
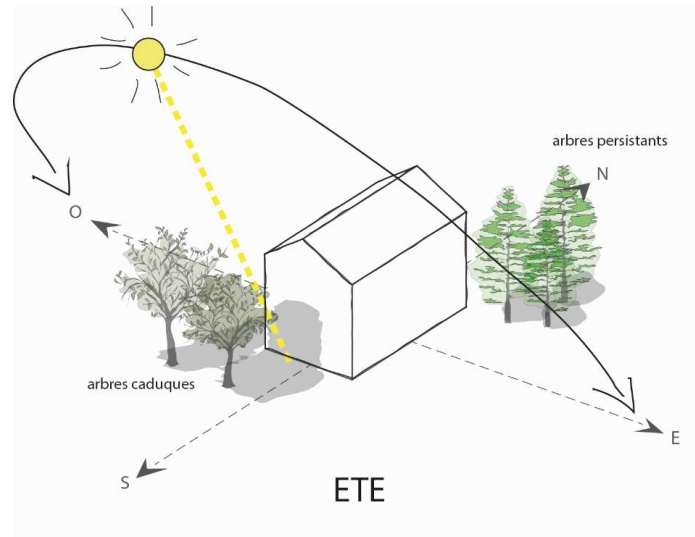
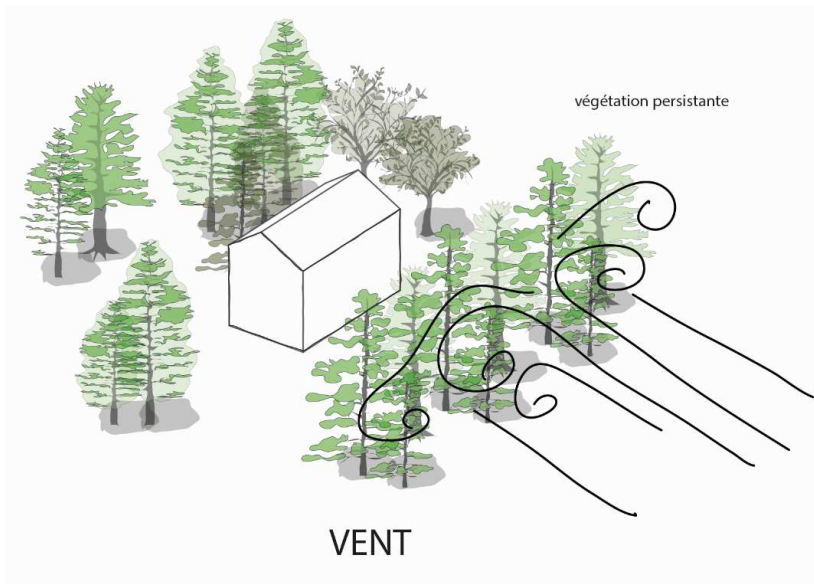
## Conseils de plantation d'un arbre par rapport aux façades des bâtiments et limites du terrain :





Les distances sont mesurées par rapport au centre du tronc de  
 (1) distance d'un arbre à l'autre : 4m  
 (2) distance d'un arbre à l'autre : 3m  
 (3) distance d'un arbre à l'autre : 2m

## Conseils de plantation des arbres selon l'exposition



## Conseils pour planter en limitant les allergies :

### Potentiel allergisant faible :

Cela signifie qu'il faut une grande quantité de pollens pour déclencher une allergie et cela ne concerne que les personnes les plus sensibles. En faire la plante principale d'un aménagement crée cependant un risque d'allergie.

### Potentiel allergisant moyen :

Ces espèces peuvent être présentes de manière ponctuelle pour amener de la diversité dans des plantations, mais elles ne doivent pas représenter la majorité des espèces plantées comme dans des haies mono-spécifiques

### Potentiel allergisant fort :

Quelques espèces suffisent à provoquer une réaction allergique.

### Il y a deux manières de réduire les allergies dans les aménagements paysagers.

- Apporter une plus grande diversité d'espèces dans la création d'espaces.
- Avoir une méthode d'entretien adaptée à la réduction de pollen

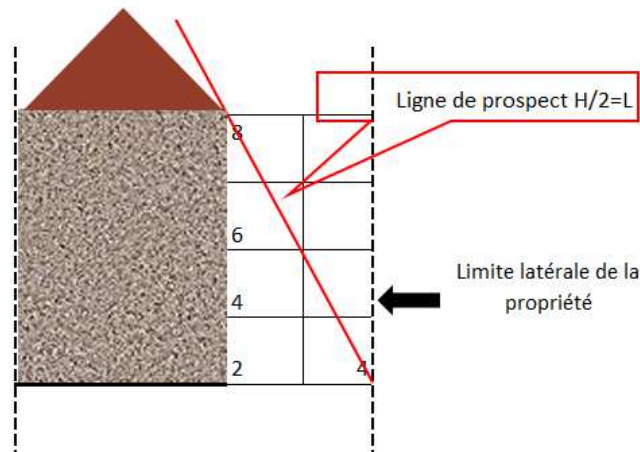
Espèces de haies allergisantes		
<b>Haies caduques</b> <i>Acer</i> . <b>Potentiel allergisant faible.</b> <i>Carpinus</i> . <b>Potentiel allergisant moyen.</b> <i>Corylus</i> . <b>Potentiel allergisant fort.</b> <i>Ligustrum</i> . <b>Potentiel allergisant moyen.</b> Allergie de proximité <i>Salix</i> . <b>Potentiel allergisant faible</b>	<b>Haies semi persistantes</b> <i>Carpinus</i> . <b>Potentiel allergisant moyen</b> <i>Ligustrum ovalifolium, sinense, vulgare</i> . <b>Potentiel allergisant moyen</b> Allergie de proximité	<b>Haies persistantes</b> <i>Cupressus sempervirens.</i> <i>Cupressus arizonica</i> <b>Potentiel allergisant fort</b> Les cyprès ont un potentiel allergisant fort, mais émettent également dans l'air de grandes quantités de grains de pollen. <i>Juniperus oxycedrus</i> . <b>Potentiel allergisant moyen</b> <i>Juniperus ashei</i> . <b>Potentiel allergisant fort</b> <i>Juniperus communis</i> . <b>Potentiel allergisant faible</b> <i>Ligustrum regelianum, ibota</i> . <b>Potentiel allergisant moyen</b>
Espèces d'arbres allergisantes		
<b>Arbres à Grand développement</b> <i>Acer</i> . <b>Potentiel allergisant faible</b> <i>Alnus</i> . <b>Potentiel allergisant moyen</b> <i>Betula</i> . <b>Potentiel allergisant fort</b> <i>Castanea</i> . <b>Potentiel allergisant faible</b> <i>Fagus</i> . <b>Potentiel allergisant faible</b> <i>Fraxinus</i> . <b>Potentiel allergisant moyen</b>	<b>Arbres à moyen développement</b> <i>Acer</i> . <b>Potentiel allergisant faible</b> <i>Alnus</i> . <b>Potentiel allergisant moyen</b> <i>Betula</i> . <b>Potentiel allergisant fort</b> <i>Carpinus</i> . <b>Potentiel allergisant moyen</b> <i>Fagus</i> . <b>Potentiel allergisant faible</b> <i>Corylus</i> . <b>Potentiel allergisant moyen</b>	<b>Arbres à petit développement</b> <i>Acer negundo</i> . <b>Potentiel allergisant faible</b> <i>Fraxinus ornus</i> . <b>Potentiel allergisant moyen</b> <i>Salix</i> . <b>Potentiel allergisant faible</b>

*Juglans*. Potentiel allergisant faible  
*Platanus*. Potentiel allergisant fort  
*Quercus*. Potentiel allergisant fort  
*Tilia*. Potentiel allergisant faible

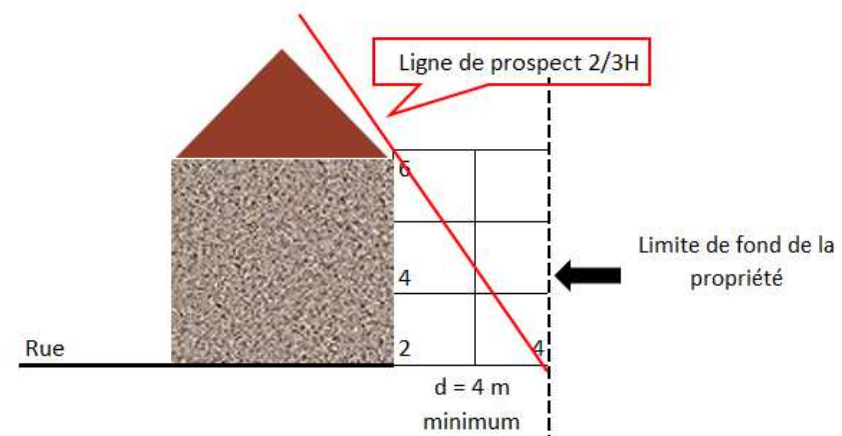
*Ulmus*. Potentiel allergisant faible

## Illustrations des règles de prospect

### Article 7 – règles de retrait par rapport aux limites séparatives

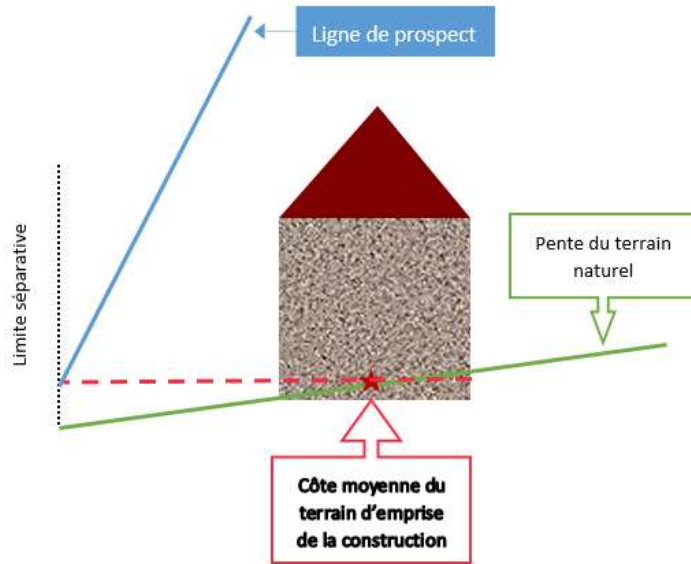


distance minimale à respecter en cas de retrait de la limite latérale

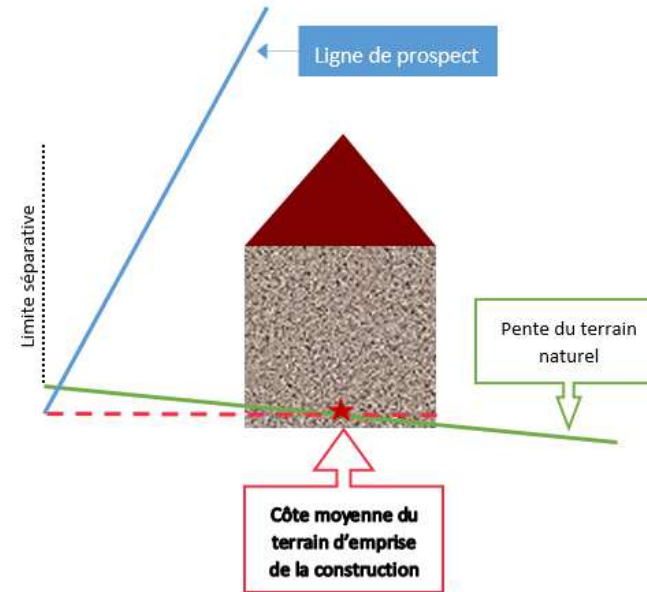


distance minimale à respecter en cas de retrait de la limite de fond

## Article 7 – mesure du prospect sur les terrains en pente

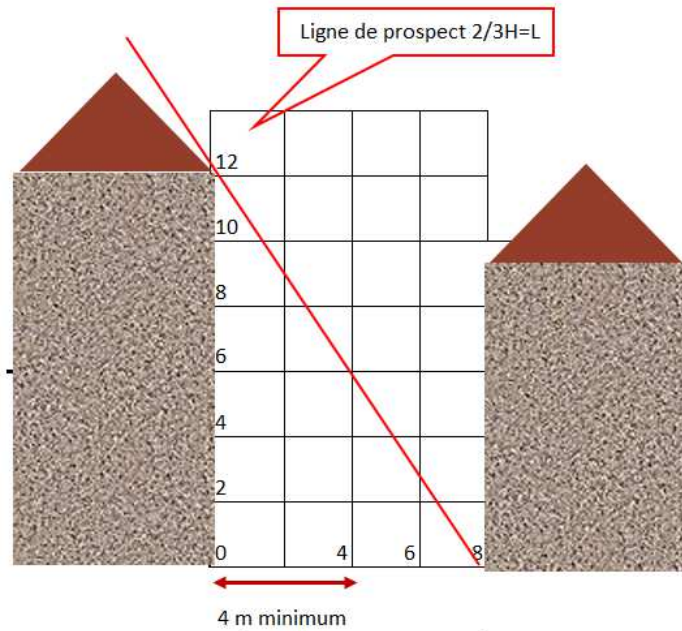


Mesure du prospect sur les terrains en pente



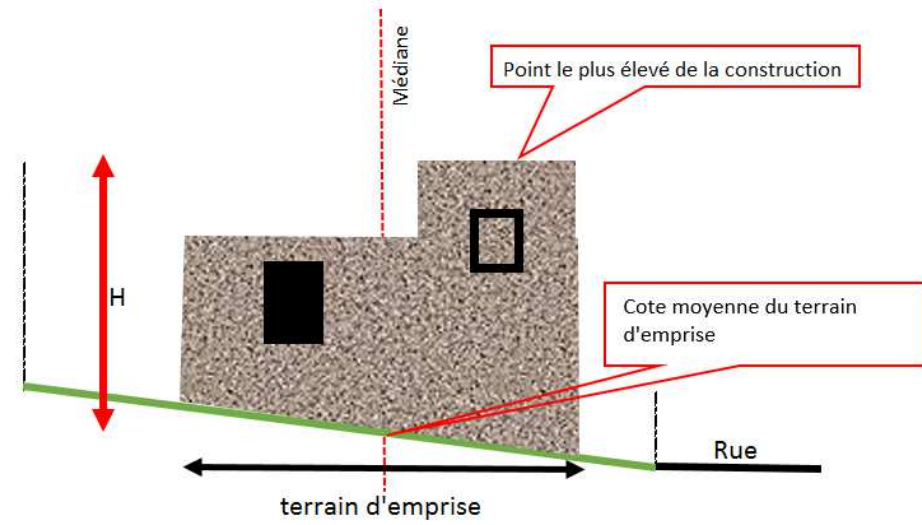
Mesure du prospect sur les terrains en pente

## Article 8 – règles de retrait entre deux bâtiments sur une même propriété



Distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus en vis-à-vis sur le même terrain

## Article 10 – Mesure de la hauteur sur les terrains en pente



Mesure de la hauteur sur les terrains en pente

## Article 10 – Hauteur et prospect sur rue

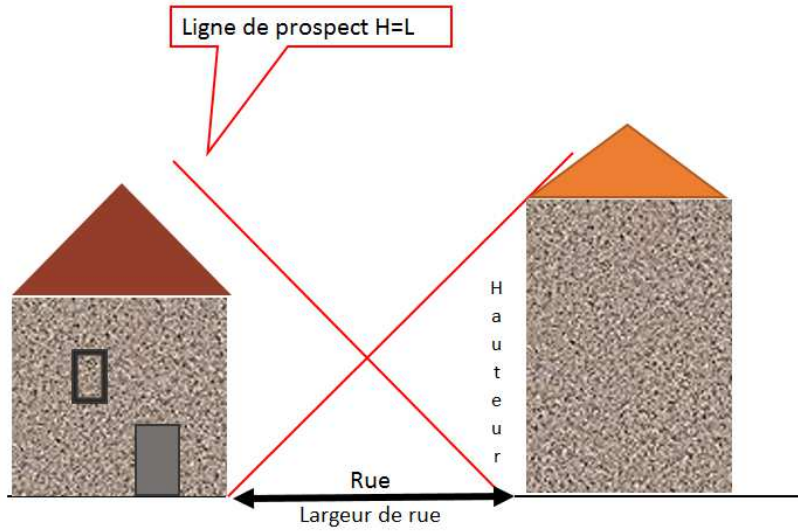


Illustration du prospect sur rue  $H = L$

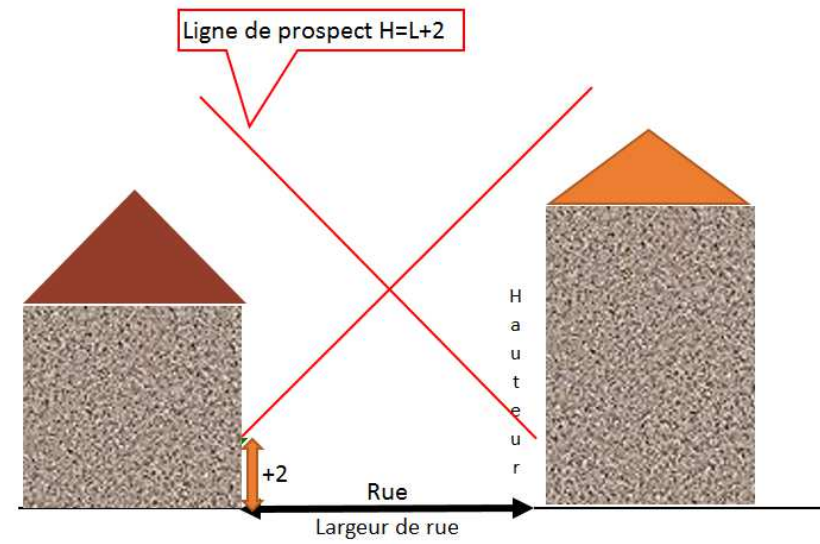


Illustration du prospect sur rue majoré (ex :  $H = L+2$ )