

Plan

Local

Urbanisme

intercommunal

4.5 Règlement en zones UP

DOSSIER APPROBATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil territorial en date du
16 décembre 2025

1. Dispositions générales du règlement des zones de projets UP

1.1. Champ d'application territorial du PLUi

Le présent règlement d'urbanisme s'applique sur la totalité du territoire de Grand-Orly Seine Bièvre, regroupant les villes de : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon, Vitry-sur-Seine.

1.2. Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U) ;
- zones naturelles (N).
- zones agricoles (A)

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives :

- aux emplacements réservés ;
- aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
- à la mixité fonctionnelle à protéger ou à développer ;
- aux secteurs de projets ;
- à la protection du patrimoine bâti, urbain et paysager ;
- à la nature en ville.

Plus spécifiquement, le présent document 4.2. ne concerne que les zones de projets dites UP. Les zones UP encadrent des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas forcément aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

Commune	Nom de zone UP
Arcueil	UP1 – Secteur Cœur de ville
	UP2 – ZAC des Coteaux
Chevilly-Larue	UP3 – ZAC Anatole France
	UP4 – ZAC Triangle des Meuniers
Choisy-le-Roi	UP5 – ZAC du Port
	UP6 – ZAC du Port
	UP7 – ZAC du Port
	UP8 – ZAC du Port
Fresnes	UP9 – ZAC de la Ceriseraie
	UP10 – ZAC de la Ceriseraie
	UP11 – ZAC Charcot-Zola
	UP12 – ZAC Charcot-Zola
Ivry-sur-Seine	UP13 – ZAC Truillot-Gagarine
	UP14 – ZAC Ivry-Confluence
	UP15 – Quai d'Ivry
L'Haÿ-les-Roses	UP16 – ZAC Lallier – Gare 3 Communes

	UP17 – ZAC Entrée de ville Paul Hochart
Orly	UP18 – ZAC du Chemin des Carrières
	UP19 - Secteurs sud du SENIA
	UP20 – Secteur Parc en Scène – Rue des 15 Arpents
	UP20bis – ZAC Calmette / ZAC Aurore / ZAC de la Pierre au Prêtre
Savigny-sur-Orge	UP21 – ZAC Grand Vaux
Thiais	UP22 – Secteur Nord de la RD 7
	UP23a-b-c – ZAC intercommunale Thiais-Orly
	UP23d – Secteur Parc en Scène
Valenton	UP24 – ZAC Cœur de ville
	UP25 – NPRU Lutèce
Villejuif	UP26 – ZAC Campus Grand Parc
	UP27 – ZAC Campus Grand Parc
	UP28 – ZAC Louis Aragon
	UP29 – Secteur Lebon-Lamartine
Villeneuve-Saint-Georges	UP30 – ZAC multisite Centre ancien
	UP31 – ZAC multisite Centre ancien
	UP32 – ZAC multisite Carnot
Vitry-sur-Seine	UP33 – ZAC Cherioux
	UP35 – ZAC Vitry Gare
	UP36 – ZAC multisites RN7 – Moulin Vert - Plateau
	UP37 – ZAC Rouget de Lisle
	UP38 – NPRU Cœur de ville
Villeneuve-le-Roi	UP40 – OIM Cœur de ville
	UP41 – OIM Gare

1.3. Articulation du règlement des zones UP avec les autres documents du PLUi

Articulation du règlement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qu'elles soient « thématiques », « stratégiques » ou « sectorielles ».

Les orientations d'aménagement et de programmation viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles peuvent, par exemple :

- Préciser l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (par exemple, la localisation des destinations des constructions),
- Préciser les modalités de mise en œuvre de certaines règles (par exemple la modulation des hauteurs des constructions et des règles d'espaces libres selon leur localisation),
- Renseigner des sujets sur lesquels le règlement est muet.

Les projets doivent alors à la fois être compatibles avec les OAP et conformes au règlement.

Articulation du règlement des zones UP avec les dispositions graphiques des plans de zonage et de stationnement

La délimitation des zones UP est faite dans le plan de zonage générale des document graphique et renvoi au règlement de la zone référencé sur ce document graphique. Les autres prescriptions graphiques sont applicables aux zones UP et leur réglementation est rappelé dans la partie 3 du présent règlement.

Les plans de stationnement prévus dans les documents graphiques (5.4.) comportent la délimitation des zones UP : ces dernières précisent les prescriptions normatives substitutives propres à chaque zone UP.

Articulation du règlement avec les plans masses

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des secteurs de plan masse dont les périmètres sont identifiés sur les plans de zonages.

Les dispositions du plan masse viennent en complément des règles de la zone concernée.

Articulation du règlement avec les schémas

Sauf disposition écrite contraire, les schémas figurant dans le présent règlement d'urbanisme ont une valeur informative et ne sont donc pas opposables.

Articulation du règlement des zones UP avec le règlement spécifique aux zones urbaines générales (UC-UA-UM-UH-UI-UE), naturelles (N) et agricoles (A)

Le présent règlement des zones de projets UP (4.2) est indépendant du règlement spécifique aux zones urbaines générales (UC-UA-UM-UH-UI-UE), naturelles (N) et agricoles (A) (document 4.1). Les prescriptions de ce document 4.1 ne sont donc pas opposables au règlement des zones UP sauf si le renvoi au règlement 4.1. est explicitement écrit.

Annexes réglementaires sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel

Les annexes réglementaires sur le patrimoine bâti et le patrimoine naturel renvoient aux prescriptions graphiques figurant sur les plans de zonage (document 5.1.). Elles sont opposables aux zones UP.

1.4. Organisation et contenu du présent règlement

Structure du dispositif réglementaire

Le présent règlement comporte la présente partie de dispositions générales valables sur toutes les zones UP ci-après détaillées. Ces dispositions générales rappellent la place des zones UP dans l'organisation générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et les dispositions normatives notamment issues d'autres réglementations qui s'appliquent nonobstant toute disposition contraire du règlement des zones UP.

Le règlement des zones UP gèrent les projets d'aménagement faisant l'objet à la date d'approbation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) créées ou de positionnement dans des secteurs repérés dans les annexes 6.3. des périmètres opérationnels d'intérêt national ou d'intérêt métropolitain. Chaque zone UP comporte ensuite son propre règlement d'urbanisme constitué des articles suivants :

1. Destinations et sous-destinations
2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public
3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics
4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement
5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
7. Emprise au sol des constructions
8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum
9. Hauteur maximale des constructions.
10. Aspect extérieur des constructions
11. Stationnement
12. Performances énergétiques et environnementales (en fonction des zones UP en lien avec les préconisations du parti d'aménagement de la ZAC fixé dans ses documents constitutifs)
13. Infrastructures et réseaux de télécommunication numérique (en fonction des zones UP en lien avec les préconisations du parti d'aménagement de la ZAC fixé dans ses documents constitutifs)

La dernière partie développe les dispositions graphiques générales propres aux zones UP. Elles ont le même cadre de légende sur les documents graphiques.

Utilisation du présent règlement

- 1) Identification des dispositions du règlement graphique (*ces dispositions priment sur les dispositions écrites*) :
 - Identification de la zone et du secteur dans lequel se situe le terrain concerné en consultant le plan de zonage pour identifier les dispositions écrites qui s'appliquent.
 - Consultation des plans de zonage pour identifier si le terrain est concerné par une disposition graphique. Si c'est le cas, se référer à la partie 3 « Dispositions communes graphiques aux zones UP » qui précise les dispositions qui s'imposent.
 - Identification de l'éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.
 - Identification de l'éventuel périmètre d'un secteur de plan masse. Si besoin, consultation des plans masses du document graphique
 - Identification d'un secteur de mixité sociale ou de taille minimale de logements en consultant le plan de mixité
 - Identification des normes de places de stationnement en consultant les plans de stationnement.
- 2) Application des dispositions du règlement écrit : chaque zone UP comporte son propre règlement d'urbanisme.
- 3) Application des orientations des OAP (ces orientations s'appliquent en plus des dispositions du présent règlement dans un rapport de compatibilité).
 - Consultation des OAP « thématiques »
 - Consultation des OAP « stratégiques »

Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :

- Consultation des orientations de l'OAP sectorielle (locales ou intercommunales) concernée.

1.5. Hiérarchie des normes et dispositions spécifiques

Autorisations d'urbanisme et application de la règle la plus restrictive

Chaque autorisation d'urbanisme doit respecter l'ensemble des règles édictées dans le présent règlement.

Dans le cas où il subsiste des superpositions de règles, la règle la plus restrictive s'applique.

Les dispositions communes graphiques du présent règlement (partie 3) s'appliquent en complément ou en substitution des règles édictées dans les dispositions réglementaires écrites propres à chaque zone UP (partie 2).

Exemple : l'article « implantation par rapport à l'alignement » fixe une distance de retrait de 3 mètres. Or un alignement spécifique identifié sur le document graphique impose un alignement obligatoire. C'est cette dernière disposition qui s'applique.

Exemple : l'article « hauteur maximale des constructions » fixe la hauteur maximale à 12 mètres au point le plus haut, et un gabarit à respecter (hauteur à l'égout du toit de 9 mètres puis oblique de 45° à partir de cette hauteur). Or une hauteur spécifique identifiée sur le document graphique permet une hauteur à 15 mètres au point le plus haut. La construction peut s'élever à 15 mètres au point le plus haut mais devra respecter dans tous les cas le gabarit fixé dans l'indice.

Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif

Sauf dispositions contraires figurant dans les règlements de zones UP, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux règles cumulatives de volumétrie et d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entre elles sur un même terrain, d'emprise au sol, et de hauteur) et d'espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum fixées dans les indices de la zone concernée :

Si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;

- et si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant ;
- portée du règlement à l'égard des législations relatives à l'occupation des sols.

Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme continuent de s'appliquer en complément du PLUi (R. 111-2, R. 111-4, R. 111-25, R. 111-26, R. 111-27). Seuls les textes en vigueur au moment de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme sont directement opposables.

A titre d'information :

Article R111-2 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 du code de l'urbanisme

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-25 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Article R111-26 du code de l'urbanisme

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.

Article R111-27 du code de l'urbanisme

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

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures (lorsque l'écart par rapport à la règle est faible) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des terrains ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152.3 du Code de l'urbanisme).

Reconstruction après destruction ou démolition

L'article L111-15 du code de l'urbanisme prévoit que lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Par dérogation à l'article L 111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit est autorisée uniquement s'il s'agit d'une destruction par un sinistre depuis moins de 10 ans, et sauf si le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et naturels (PPRMT) en dispose autrement, et dès lors que le bâtiment a été régulièrement édifié.

Dans tous les autres cas, toute reconstruction doit respecter les règles du PLU.

Application du règlement aux lotissements

L'article R151-21 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal

1.6. Informations et réglementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire

Risques liés aux inondations

Le territoire est couvert par plusieurs Plan de Prévention des Risques Naturels liés aux inondations par débordement, remontée de nappes ou ruissellement par coulées de boues. Ces plans – et notamment leurs cartes d'aléas, leurs documents graphiques réglementaires et leur réglementation de l'usage et de l'occupation des sols et des techniques constructives – constituent des servitudes d'utilité publique, annexés au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Sont applicables les **Plans de Prévention des Risques Naturels liés aux inondations par débordement et remontée de nappes suivants** :

- Sur les communes d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Orly, Villeneuve-le-Roi, Ablon-sur-Seine, Villeneuve-Saint-Georges, Valenton : le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne révisé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007 et modifié en décembre 2023 ;
- Sur les communes d'Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Savigny-sur-Orge et Viry-Chatillon : le Plan de Prévention du Risque Inondation de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 octobre 2003 ;
- Sur les communes d'Athis-Mons, Juvisy-sur-Orge, Savigny-sur-Orge et Viry-Chatillon : Plan de Prévention du Risque Naturels prévisibles d'inondation d'Athis la des cours d'eau de l'Orge et de la Sallemouille dans les départements de l'Essonne et des Yvelines approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 16 juin 2017 ;
- Sur la commune de Savigny-sur-Orge : le Plan de Prévention du Risque Inondation la vallée de l'Yvette sur le territoire des communes de Bures-sur-Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, Gif-sur-

Yvette, Longjumeau, Orsay, Palaiseau, Saulx-les-Chartreux, Savigny-sur-Orge et Villebon-sur-Yvette approuvé par arrêté préfectoral en date du 26 septembre 2006.

Les dispositions de ces Plans de Prévention du Risque Inondation s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre les Plan de Prévention du Risque d'Inondation et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Le territoire est concerné par les **risques naturels prévisibles d'inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain** dont l'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Naturels a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 9 juillet 2001.

Les communes suivantes sont concernées par les risques d'inondation spécifiques suivants :

- La commune de Viry-Chatillon est soumise à des risques d'inondations par ruissellement et coulées de boue comme en attestent plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle recensés sur la commune en 1983, 1988, 1992, 1997, 2012, 2016, 2017 et 2018, et par le risque de rupture de digues de la Morte Rivière ;
- La commune de Fresnes est concernée par des risques d'inondations résultant des eaux pluviales collectées dans le bassin versant, le premier niveau habitable des constructions, suivant les différentes rues, devra être situé au minimum à la cote NGF (Nivellement IGN 69) indiquée dans le tableau ci-après :

47,50 m.	Rue Bergonié, Cité Jeanne d'Arc.
48,00 m.	Rue Léon Bernard.
48,50 m.	Avenue de la Mairie, Rues de la Tuilerie, du Docteur Emile Roux, de Verdun, Rues des Violettes, des Peupliers, Louis, Lina, Yvon, Jules Guesde Boulevard Pasteur (de la rue de Verdun au carrefour de la Déportation).
49,00 m.	Rues de Jacinthes, des Anémones, des OEillets, Boulevard Pasteur (de la rue de Verdun à la rue des Violettes), Avenue du 8 Mai 1945 (jusqu'à l'avenue du Parc des Sports).
49,50 m.	Promenade du Barrage, Rue Victor Hugo, Avenue du 8 Mai 1945 (jusqu'au Boulevard Jean Jaurès), Boulevard Pasteur (du boulevard Jean Jaurès à la rue des Violettes).

Risques liés aux mouvements de terrain

Les communes d'Ablon-sur-Seine, Arcueil, Cachan, Fresnes, L'Haÿ-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre, Orly, Valenton, Villejuif et Villeneuve-Saint-Georges sont couvertes par un **Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols** dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018. Ce plan – et notamment ses cartes d'aléas, ses documents graphiques réglementaires et sa réglementation de l'usage et de l'occupation des sols et des techniques constructives – constitue une servitude d'utilité publique, annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ses dispositions s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre les Plans de Prévention des Risques de Mouvements de Terrains et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Les communes de l'Essonne peuvent être concernées par les risques naturels de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. La carte des aléas est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. A l'intérieur des zones soumises à un aléa fort de retrait-gonflement des

argiles, les nouvelles constructions, extensions et réhabilitations des constructions existantes doivent en tenir compte et prévoir les modalités de construction adaptées pour limiter l'exposition au risque.

Les communes d'Arcueil, Cachan, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Thiais, Villejuif et Vitry-sur-Seine sont soumises aux **risques naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain liés à la présence d'anciennes carrières**. L'élaboration du Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral en date du 1^{er} août 2001 et la carte des aléas par commune est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

A l'intérieur de la zone où figurent d'anciennes carrières, les projets de construction doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières. En fonction des aléas les dispositions suivantes s'appliquent :

- En zone d'aléa très fort :
 - Les constructions nouvelles sont interdites en dehors des zones d'aménagement concerté (ZAC) et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Les constructions nouvelles sont autorisées dans les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques,
 - Les extensions des constructions existantes sont autorisées sous réserve que le pétitionnaire mette en œuvre des mesures nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol (comblement ou traitement des anciennes carrières, adaptation des fondations...), notamment par la réalisation d'études géotechniques,
 - Les reconstructions à l'identique de constructions existantes après sinistre sont autorisées,
 - Les travaux nécessaires au fonctionnement des services publics ou les travaux et aménagements permettant de réduire l'exposition aux risques sont autorisées ;
- Dans toutes les zones d'aléa :
 - La réalisation de puisards ou de puits d'infiltration est interdit,
 - Le raccordement des eaux usées et pluviales aux réseaux collectifs lorsqu'ils existent est obligatoire.

Risques technologiques

Le territoire est concerné par l'application de trois Plan de Prévention des Risques Technologiques annexés au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Plan de Prévention du Risque Technologique autour du dépôt d'hydrocarbures exploité par le Société de Manutention des carburants d'aviation (SMCA) sur le territoire des communes d'Athis-Mons et de la Villeneuve-le-Roi, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date du 22 juin 2011 ;
- Plan de Prévention du Risque Technologique autour du site pétrolier EFR France (ex DELEK France) implanté 5 rue Tortue sur le territoire de la commune de Vitry-sur-Seine, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 mars 2015 ;
- Plan de Prévention du Risque Technologique autour du site pétrolier exploité par la Société Pétrolière du Val-de-Marne sur le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi, approuvé par arrêté préfectoral en date du 20 juillet 2016.

Les dispositions réglementaires des Plans de Prévention des Risques Technologiques s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre ces derniers et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Nuisances liées aux bruits

Le territoire comporte sur toutes les communes des **secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires** dont le classement et les modalités d'isolement acoustique des constructions sont déterminés par les arrêtés préfectoraux du 12 septembre 2024 dans le département du Val-de-Marne, et du 22 mars 2023 dans le département de l'Essonne. Ces dispositions et les secteurs délimités sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal et s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre ces dispositions et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Le territoire est concerné par l'application du **Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Orly**, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date 21 décembre 2012. Il est applicable sur les communes d'Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi et Villeneuve-Saint-Georges. Ce dernier délimite les zones de bruit qui conditionnent toute implantation de nouvelle construction ou travaux sur les constructions existantes. Ce Plan d'Exposition au Bruit constitue une servitude d'utilité publique qui est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Les dispositions des articles L112-9 à L112-15 du code de l'urbanisme ou de tout autres articles en tenant lieu à la date de délivrance d'une autorisation d'urbanisme, s'appliquent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre le Plan d'Exposition au Bruit et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée. Dans les secteurs de renouvellement urbain délimités par arrêtés préfectoraux dans les anciennes limites de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit, le nombre de nouveaux logements autorisés est déterminé par chaque arrêté et propre à chaque secteur délimité par ces derniers.

A titre d'information :

Article L112-10 du code de l'urbanisme

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

- a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;*
- b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;*
- c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les*

normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 ;

5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article L112-12 du code de l'urbanisme

Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L. 112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Annexe 2 du rapport de présentation du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Orly

	Zone A	Zone B	Zone C (ou périmètre de l'ancienne zone C)
Constructions nouvelles (1)			
Constructions nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci	autorisées		
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	<u>autorisés</u> dans les secteurs déjà urbanisés	autorisés	
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	<u>autorisées</u> dans les secteurs déjà urbanisés	autorisées	
Constructions individuelles non groupées	non autorisées		<u>autorisées</u> dans les secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics, dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances
Autres constructions à usage d'habitation (immeubles collectifs, parcs résidentiels de loisirs, toute forme d'opération groupée, lotissement ou association foncière urbaine...)	non autorisées		
Equipements publics ou collectifs	<u>admis</u> s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes	autorisés	
Opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B	non autorisées		<u>autorisées</u> dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées (coût d'isolation à la charge exclusive du constructeur)
Rénovation, réhabilitation, amélioration, extension mesurée, reconstruction des constructions existantes (1)	<u>admisses</u> lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances		
Renouvellement urbain des quartiers ou villages existants : réhabilitation et réaménagement urbain	non autorisées		<u>autorisées</u> à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Pour les aérodromes dont le trafic est plafonné (cad Orly) , dans le périmètre de la zone C en vigueur au 20 février 2009, une augmentation de la capacité de logements de logements et de la population est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création du secteur de RU.

(1) Sous réserve de mesures d'isolation acoustique

Nuisances liées à la pollution des sols

Les sites et sols pollués sont recensés dans la carte annexée au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Sur l'ensemble des tenements fonciers recensés en **site et sol pollués (BASOL)**, **site et sol potentiellement pollués (BASIAS)** ou **situés dans un Secteur d'Information sur les Sols (SIS)** les exigences de la norme NF X 31-620 portant sur les prestations de services relatives aux sites et sols pollués devra être respectées.

En outre, dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement sur un terrain répertorié en SIS (article L. 556-2 du code de l'environnement) ainsi que sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée (article L. 556-1 du code de l'environnement), le maître d'ouvrage fournira dans le dossier de demande de permis de construire ou d'aménager une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent.

L'arrêté ministériel du 19 décembre 2018 fixant les modalités de la certification prévue aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement et le modèle d'attestation mentionné à l'article R. 556-3 du code de l'environnement fixent la norme de référence pour la certification des bureaux d'études délivrant les attestations garantissant la prise en compte des mesures de gestion de la pollution dans la conception du projet de construction ou d'aménagement. Il définit également le contenu du modèle d'attestation.

Les bureaux d'études certifiés sont disponibles sur les sites internet du ou des organismes de certification accrédités. Ce ou ces organismes sont répertoriés par le COFRAC (www.cofrac.fr). La liste des entités dont les dispositions sont reconnues équivalentes à la certification pour délivrer les attestations mentionnées aux articles L. 556-1 et L. 556-2 du code de l'environnement est tenue à jour par le ministère chargé de l'environnement : à ce jour, il n'y a pas d'entité dont les dispositions sont reconnues équivalentes à la certification.

Règlement de la zone UP 16 – L’Haÿ-les-Roses – ZAC Lallier – Gare 3 Communes

L’Haÿ-les-Roses - Zone UP 16 : Cette zone correspond au secteur de la future gare du Grand Paris Express.

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

- A l'aménagement d'une gare du Grand Paris
- A la construction de logements
- A la construction de locaux tertiaires et d'activités
- Aux commerces
- A la construction d'équipements publics ou privés

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage d'entrepôts sauf celles prévues dans le tableau ci-dessous.
- L'implantation et l'extension des installations classées soumises à autorisation, à enregistrement et celles soumises à déclaration sauf celles prévues à « 2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;
- Les campings, caravanning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées soumises à autorisation préalable, à enregistrement ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - o Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d'ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m ² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Dispositions générales :

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 5 mètres.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50 mètres (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3. Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent opérer un demi-tour.

4. Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

1. Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement » du présent règlement.

2. Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de l'Etablissement Public territorial Grand Orly Seine Bièvre.

Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

Type de réseaux

A l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif :

- Sans délai pour les immeubles neufs ;
- Dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92 -3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des

eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrêtant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement territorial.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

3. Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou par tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4. Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,50 m² par logement, sans pouvoir être inférieure à 4 m².

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

1. Dispositions générales

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1 mètre peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.

Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

2. Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions ci-dessous.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement » s'appliquent.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris peuvent être implantées à l'alignement ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

2. Modalités de calcul du retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 de la hauteur façade du bâtiment.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,50 mètres dans le cas contraire.

Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 mètre de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50 mètres des limites séparatives.

Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en dessous du terrain naturel
- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,50 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- Les portes pleines ;
- Les châssis fixes et verre translucide ;
- Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- Les pavés de verre ;

- Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- Les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel ;
- Les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

3. Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

La distance entre les façades de bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,50 mètres dans le cas contraire.

2. Exceptions

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 2 arbres de haute tige pour 100 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser 33 mètres hors édicules techniques et éléments de couronnement.

Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

Par ailleurs, et dans l'objectif d'améliorer l'éclaircissement des logements et le ratio de surface de pleine terre et réaliser un bâtiment signal pour le nouveau quartier, il sera admis la construction d'un bâtiment présentant une hauteur plus importante limitée à R+15 avec une hauteur maximale de 51 mètres hors édicules techniques et éléments de couronnement. Ce bâtiment sera implanté à l'angle de la place et du mail multimodal, face à l'entrée Est de la gare.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Les bâtiments devront présenter un épannelage favorisant l'animation de la silhouette urbaine et évitant l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique.

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

2. Le corps du bâtiment

3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

3-2 Les façades

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la façade.

4. Les éléments techniques

4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

5 Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

5-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- Un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- La partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

5-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,50 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau

existante entre les deux terrains est supérieure à 2 mètres, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

11. Stationnement

NB : Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant : 1 place par logement.

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas en supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement.

Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

2. Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante

Au moins 80 % du stationnement sera enterré.

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

3. Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle.
Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

4. Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle.
Commerces de plus de 250 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

5. Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

6. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

7. Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

8. Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 mètres / Longueur : 5 mètres	Largeur : 2,30 mètres / Longueur : 5 mètres
Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 mètres / Longueur : 7 mètres	

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible. De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5 %, d'au moins 3,50 mètres de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10 % du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions de l'article L. 421-3 du code de l'urbanisme.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Si le respect des autres règles de constructions l'exige (espaces verts notamment) les parkings devront être réalisés en partie ou en totalité en sous-sol de la propriété. Cependant, pour les logements, jusqu'à 10 % du stationnement pourra se faire en surface.

L'accès des parkings réalisés dans la marge de reculement d'une voie publique devra obligatoirement se faire par l'intérieur de la propriété et non directement sur la voie publique.

Les places de stationnement situées en surface devront, dans toute la mesure du possible : soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'ils en existent, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

9. Dispositions pour le stationnement vélo

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte deux logements maximum.
- Les emplacements vélos peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux et prendre la forme de doubles racks (au sol et sur un étage), cette option permet de diminuer les besoins en surface au sol nécessaire au stationnement des vélos, tout en répondant au nombre d'emplacement créé.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Industrie	1,5 m ² pour 400 m ² de surface de plancher

Destinations		Normes de stationnement vélos
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Entrepôt	1,5 m ² pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants

Destinations		Normes de stationnement vélos
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

Règlement de la zone UP 17 – L’Haÿ-les-Roses – ZAC Entrée de Ville Paul Hochart

L’Haÿ-les-Roses - Zone UP 17 : Cette zone correspond à la ZAC « Entrée de Ville – Paul Hochart ».

Il s'agit d'une zone principalement destinée :

- A la construction de logements
- A la construction de locaux tertiaires et d’activités
- Aux commerces
- A la construction d’équipements publics ou privés
- A l’aménagement d’espaces verts publics

1. Destinations et sous-destinations

1. Occupations et utilisations du sol interdites

- L’implantation et l’extension des installations classées soumises à autorisation, à enregistrement et celles soumises à déclaration sauf celles prévues ci-dessous.
- Les affouillements et exhaussements des sols, qui ne sont pas indispensables à des travaux de construction et qui seraient de nature à modifier sensiblement la topographie des terrains.
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité ou le caractère de voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- Les entreprises de cassage de voitures, de récupérations d'épaves ou de véhicules d'occasion notamment lorsqu'ils sont destinés à être vendus en pièces détachées ;
- Les décharges ainsi que les dépôts de toute nature à l'air libre ;
- Les campings, caravaning, dépôt de caravanes et caravanes isolées constituant un habitat permanent.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations classées soumises à autorisation préalable, à enregistrement ou à déclaration, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - o Qu’elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - o Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les travaux de maintenance et de modification des lignes impliquant la construction d’ouvrages électriques à hautes et très hautes tension dans les zones concernées sont autorisés.

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Les constructions à usage d'entrepôt sont autorisées à condition que la surface affectée à cet usage n'excède pas 300 m ² de surface de plancher et qu'elle soit liée aux activités commerciales ou artisanales.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2. Conditions de desserte des terrains et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Dispositions générales

La constructibilité du terrain n'est applicable que par rapport aux voies publiques ou privées d'une largeur d'au moins 5 mètres.

Tout terrain doit être desservi par une voie publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

En conséquence, toute construction ou autre mode d'occupation du sol peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou du nombre de m² de surface de plancher projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2. Accès vers l'intérieur de la propriété

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à ne pas apporter la moindre gêne à la circulation publique. Dans tous les cas, la largeur de la voie d'accès ne pourra être inférieure à 2,50 mètres (espace libre de tout obstacle).

Un seul accès véhicule par terrain est autorisé. Toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé pour les terrains dont la façade est supérieure ou égale à 30 mètres. A l'angle de deux voies, cette règle s'applique à condition que la largeur cumulée du terrain soit supérieure ou égale à 30 mètres et que chacune des largeurs soit supérieure ou égale à 15 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

NB : Toute création ou modification d'une entrée charretière devra faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'autorité compétente, les travaux en découlant étant à la charge du demandeur.

3. Voirie

Les voies privées desservant au moins trois propriétés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules, y compris ceux des ordures ménagères, puissent opérer un demi-tour.

4. Desserte des places de stationnement

Les places de stationnement réalisées sur une propriété devront être desservies à partir de l'intérieur de cette propriété et non par accès directs sur la voie.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Chaque constructeur doit assurer par ses propres moyens et à ses frais l'alimentation en eau potable et en électricité, l'évacuation des eaux usées conformément aux règles d'hygiène. Il ne devra résulter du fait de ces constructions, aucune charge pour les services publics en général, ceux de la voirie en particulier.

1. Eau

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Les compteurs d'eau devront obligatoirement être sur le domaine privé en limite des voies et emprises publiques au sens de l'article 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement » du présent règlement.

2. Assainissement

Le réseau d'assainissement doit répondre aux dispositions des règlements d'assainissement du SIAAP, du Département et de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre.

Raccordement au réseau

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur.

Ils devront faire l'objet d'une demande spéciale auprès de la mairie qui la transmettra au gestionnaire du réseau concerné.

Type de réseaux

À l'intérieur d'une même propriété, la collecte et l'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées devront être assurées séparément.

Écoulement des eaux usées

Les constructions dont le raccordement est possible sont tenues de se raccorder au réseau collectif :

- Sans délai pour les immeubles neufs ;
- Dans les deux ans pour les constructions antérieures à la mise en service du réseau d'assainissement.

Les immeubles difficilement raccordables, à l'appréciation du service compétent, sont exonérés de cette obligation mais ils doivent cependant être équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et maintenu en bon état de fonctionnement.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités est interdite dans les fossés, les réseaux d'eaux pluviales et les cours d'eau.

Les eaux issues des parkings de surface de plus de 5 places et des voiries y afférent subiront un traitement de débouillage-déshuilage, dimensionné en conséquence, avant rejet dans le réseau interne d'eaux pluviales ou le milieu naturel. Il en sera de même pour les eaux issues des parkings de plus de 5 places souterrains ou couverts avant rejet dans le réseau interne d'eaux usées.

Les eaux usées non domestiques doivent être soumises à un pré traitement avant d'être rejetées dans le réseau, conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement (eaux provenant du drainage, des nappes souterraines, des sources, des pompes à chaleur...) devra être soumis à autorisation du service compétent.

Écoulement des eaux pluviales

Pour limiter l'impact des eaux pluviales sur le milieu naturel, en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, il faudra en règle générale faire en sorte que la pollution liée au ruissellement des eaux de pluies soit réduite et traitée en amont.

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales. Dès leurs conceptions, il est recommandé d'intégrer des dispositions techniques dites alternatives limitant le volume des eaux pluviales (usage des espaces verts, etc.) et limitant ou écrétant le débit de ces eaux (rétention en terrasse, chaussées poreuses, etc.).

D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit de 2 L/s/ha si l'exutoire est la Bièvre ; et de 8 L/s/ha si l'exutoire est autre.

La capacité de stockage est établie pour limiter ce débit de restitution pour une pluie d'occurrence décennale.

Chaque constructeur devra réaliser sur sa parcelle les ouvrages de collecte et de rétention des eaux nécessaires au respect de cette norme de rejet issue du règlement d'assainissement territorial.

L'infiltration des eaux pluviales dans les zones de carrières ainsi que dans les zones soumises à fort aléa de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols n'est pas autorisée.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif

En cas d'insuffisance ou d'absence de réseau d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif peut être admis conformément à la réglementation en vigueur et aux prescriptions techniques de la D.T.U. 64.1.

Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

La prise en charge de la réalisation et de la gestion de ces ouvrages appartient aux personnes privées.

Leur responsabilité est susceptible d'être engagée en cas de pollution, que celle-ci soit liée à un défaut de réalisation ou d'entretien.

3. Autres réseaux (gaz, électricité, chauffage par géothermie, téléphone, câble ...)

Les réseaux doivent être enterrés sur le domaine privé en limite du domaine public.

Pour les terrains desservis par le réseau de géothermie, ou par tout autre réseau permettant la mise en œuvre d'une solution de chauffage alternative alimentée par des énergies renouvelables ou de récupération à un taux équivalent ou supérieur au réseau classé, ou pouvant l'être, ce mode de chauffage sera privilégié.

4. Locaux de stockage de conteneurs

A partir de 400 m² de surface de plancher, un local indépendant, ventilé et équipé pour être aisément nettoyé, doit être prévu pour le stockage des conteneurs à ordures, tenant compte des exigences du tri sélectif. La surface de ce local devra être d'au moins 0,50 m² par logement, sans pouvoir être inférieur à 4 m².

4. Implantation des constructions par rapport à l'alignement

Les dispositions du présent article s'appliquent à chacune des voies bordant un terrain, y compris les voies privées ouvertes à la circulation publique.

1. Dispositions particulières

Sur la voie Paul Hochart, l'avenue Stalingrad et les places publiques

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait de minimum 1 mètre.

La jonction entre la partie à l'alignement et partie en retrait de minimum 1 mètre peut être traitée en retrait simple, en redent, en pan coupé ou par tout autres implantations destinées à améliorer la visibilité des piétons ou à valoriser les aménagements d'espaces publics.

Dans tous les cas, les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

Sur la voie Paul Hochart, un recul compris entre 2 et 5 mètres, sera toléré sur 25 % du linéaire de la construction implantée.

Sur les voies de desserte locale

L'implantation se fera à l'alignement ou dans une bande de 5 mètres maximum. Dans tous les cas les parties de terrains concernées par une marge de recul d'isolement devront être aménagées en jardins et plantées.

2. Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront à l'alignement ou en retrait.

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Règle générale

Les constructions seront implantées en limite ou en retrait en respectant les dispositions « 2. Modalités de calcul du retrait » ci-dessous.

L'implantation des constructions devra tenir compte de l'orientation, de la topographie des lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Lorsque la limite séparative correspond avec la limite d'une voie privée, les dispositions figurant à l'article 4 « implantation des constructions par rapport à l'alignement » s'appliquent.

2. Modalités de calcul du retrait

La distance, comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à 1/5 de la hauteur façade du bâtiment.

Cette distance ne peut être inférieure à 6 mètres lorsque la façade (ou une partie de la façade) comporte une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes (sauf convention résultant d'un contrat de cour commune) et à 2,50 mètres dans le cas contraire.

Pour les terrasses et les balcons

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 mètre par rapport au terrain naturel, comportera un dispositif écran de 1,90 mètre de hauteur, lorsqu'il se situe à moins de 6 mètres des limites séparatives.

Ce dispositif écran ne sera pas exigé pour les balcons en façade sur rue, sauf lorsqu'ils sont implantés à moins de 2,50 mètres des limites séparatives.

Définition de la vue directe

La vue directe est constituée d'un rectangle dans un plan horizontal, dont la largeur est celle de la baie, la fenêtre ou l'ouverture. Ce rectangle doit être laissé libre de toute construction.

Ne sont pas considérés comme constituant des vues au sens du présent règlement :

- Les ouvertures en dessous du terrain naturel ;

- Les ouvertures situées en sous-sol, à rez-de-chaussée et rez-de-jardin dans la mesure où elles n'excèdent pas une hauteur de 2,50 mètres par rapport au terrain naturel et où elles font face, sur la totalité de leur largeur à un, mur de clôture d'une hauteur de 2 mètres, implanté en limite séparative.
- Les ouvertures placées à plus de 1,90 mètre du plancher (y compris pour les ouvertures de toit) ;
- Les portes pleines ;
- Les châssis fixes et verre translucide ;
- Les marches des escaliers extérieurs et les paliers intermédiaires ;
- Les pavés de verre ;
- Les terrasses inaccessibles (absence d'ouverture de toute nature donnant sur la terrasse) ;
- Les terrasses situées à 0,60 mètre maximum du terrain naturel ;
- Les vues directes et baies existantes à condition qu'il n'y ait pas d'agrandissement. Une réduction de la taille de l'ouverture est autorisée.

3. Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics s'implanteront sur les limites séparatives ou en retrait.

6. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Règle générale

La distance entre les façades de bâtiments non contigus doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 8 mètres si elles comportent une ou plusieurs ouvertures créant des vues directes et 2,50 mètres dans le cas contraire.

2. Exceptions

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, il n'est pas fixé de règle.

7. Emprise au sol des constructions

1. Règle générale

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 55 % pour les constructions à destination de logement,
- 80 % pour les constructions à usage d'activité,
- 100 % (sous réserve du respect des autres dispositions du règlement) pour les constructions à usages mixtes (logements, commerces, etc.), situées en bordure de la place publique.

2. Exceptions

Les dispositions figurant au présent article ne s'imposent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

8. Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum, l'abattage ou l'arrachage d'arbre sans compensation par la replantation d'un arbre à développement équivalent est interdit.

Les parties de terrain non construites et non occupées par les aires de stationnement ou de desserte seront obligatoirement plantées.

Il sera exigé au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain non bâti jusqu'à 1000 m² de terrain non bâti (le nombre d'arbre sera arrondi au chiffre supérieur). Au-delà, un aménagement paysager devra être proposé.

Les aires de stationnement en surface comporteront au minimum 2 arbres de haute tige pour 100 m².

Les parties de terrain frappées de la servitude prévue à l'article UP 6 ci-dessus seront également traitées en espaces paysagers.

9. Hauteur maximale des constructions

1. Définition de la hauteur maximale

La hauteur maximale se mesure du niveau de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables, tels que souches de cheminées ou de ventilation, garde-corps ainsi que les éléments maçonnés ou de couronnement participant à la qualité architecturale du bâtiment.

Les édicules techniques, tels que les locaux techniques d'ascenseurs et les accès terrasses ne seront pas comptabilisés.

2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, excepté pour les 2 bâtiments évoqués ci-dessous, ne pourra pas dépasser 33 mètres hors édicules techniques et éléments de couronnement.

Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3 et R+9. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments publics ou d'intérêt général.

Par ailleurs, et dans l'objectif de marquer l'entrée de ville, il sera admis la construction de deux bâtiments présentant une hauteur plus importante limitée à R+16 avec une hauteur maximale de 54 mètres hors édicules techniques et éléments de couronnement.

10. Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés, les couleurs, les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage urbain dans lequel elles sont situées.

Les bâtiments devront présenter un épannelage favorisant l'animation de la silhouette urbaine et évitant l'effet de toise qu'imposerait une hauteur unique.

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

2. Le corps du bâtiment

3-1 Les toitures

La conception et la réalisation des toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction.

Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les murs d'acrotère des constructions futures devraient être prévus assez hauts dès la demande d'autorisation de travaux afin que des éléments rapportés, comme des garde-corps de sécurité en terrasse, ne viennent pas dénaturer l'aspect existant.

Tous les édicules et ouvrages techniques tels que machinerie d'ascenseurs, gaines de ventilation, extracteurs, cheminées, doivent être traités de façon à limiter leur impact visuel.

Tout matériau présentant un aspect d'imitation de matériau noble est à proscrire.

3-2 Les façades

Pour les bâtiments présentant une façade sur rue supérieure à 30 mètres, implantée à moins de 10 mètres de l'alignement, il est exigé sur cette façade, au moins une percée visuelle formant séquence. Cette percée doit être réalisée sur :

- Une hauteur d'au moins 5 mètres,
- Une largeur de minimum 3 mètres.

Dans le cas d'un bâtiment situé sur plusieurs voies, la percée est exigée pour chacune des façades sur rue supérieure à 30 mètres.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec celles-ci.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les façades des équipements publics.

3. Percées visuelles

Sur l'ensemble des îlots implantés de part et d'autre du prolongement de la voie Gustave Charpentier et de la rue Paul Hochart, au moins deux percées visuelles vers l'intérieur de l'îlot devront être réalisées. Ces percées devront présenter une continuité de part et d'autre du prolongement de la rue Gustave Charpentier.

Sur l'îlot implanté sur la RN7, une percée visuelle vers l'intérieur de l'îlot devra être préservée.

L'emprise des constructions devra permettre la réalisation de ces percées dans le respect des principes définis par l'orientation particulière d'aménagement.

Pour les constructions existantes qui sont réhabilitées

Les murs en pierre de taille ou brique prévus pour être apparents doivent être préservés.

3-4 Les percements sur les constructions existantes

Les percements et ouvertures doivent respecter les proportions d'origine et ne pas provoquer de modifications des proportions des baies, ni nuire aux rythmes des façades. Le remplacement des occultants doit se faire dans le respect de l'existant.

La création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).

4. Les éléments techniques

4-1 Les descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

4-2 Les dévoiements des conduits de cheminée

Lorsqu'une construction nouvelle vient s'accoler à une ou des constructions existantes moins hautes et qu'un dévoiement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, celui-ci doit faire l'objet d'un traitement architectural afin de n'être pas visible dans le paysage.

4-3 Les antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (antennes, paraboles, etc.) devront être installées de la façon la moins visible possible depuis l'espace public.

Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus en retrait possible de la façade.

Elles doivent avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de construction sur laquelle elles sont fixées.

4-4 Les panneaux solaires

Les panneaux solaires doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.

Les panneaux solaires doivent être les moins visibles possibles depuis l'espace public.

5. Les éléments décoratifs

5-1 Les éléments de modénatures sur les constructions existantes

De manière générale, les éléments de modénature devront toujours être protégés, conservés ou, en cas de fortes dégradations, reconstitués.

5-2 Les volets roulants

Les caissons des volets roulants devront être intégrés à l'intérieur de la construction.

6. Les clôtures et les portails

Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. A ce titre leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec la construction et les clôtures existantes à proximité.

Pour les clôtures existantes

Les murs en pierre existants seront préservés dans la mesure du possible. Quelques percements pourront y être réalisés.

6-1 Les clôtures sur rue

Les clôtures s'implantent à l'alignement actuel ou futur en cas de marge de reculement obligatoire. Le portail d'accès véhicule pourra être édifié en retrait de cet alignement.

Les clôtures peuvent comporter :

- Un muret d'une hauteur maximale de 60 cm. Toutefois, une hauteur supérieure pourra être admise ponctuellement pour permettre l'insertion des coffrets techniques.
- La partie supérieure à 60 cm devra conserver une transparence visuelle et pourra être doublée d'une haie vive.

La hauteur maximale ne doit pas dépasser 2 mètres.

La clôture sera, dans la forme (matériaux et teintes), en harmonie avec la construction principale.

6-2 Les clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur les autres limites de propriété ne peuvent pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel. Dans le cas de terrains mitoyens dont le niveau du sol est différent, la clôture ne devra pas excéder une hauteur supérieure à 2,50 mètres par rapport au terrain voisin. Toutefois, lorsque la différence de niveau existante entre les deux terrains est supérieure à 2 mètres, les clôtures pourront être autorisées dans la limite de 1,50 mètre à condition qu'elles soient à claire voie (voir définitions).

Pour les équipements publics

Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures des équipements publics. Elles seront adaptées à la vocation de l'équipement.

11. Stationnement

NB : Le nombre de places de stationnement fixé par les règles ci-après sera arrondi au chiffre supérieur.

1. Pour les constructions à usage d'habitation

Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction de la Surface de plancher selon le ratio suivant : 1 place par logement.

Les normes de productions des places de stationnement pour les véhicules individuels motorisés incluent le stationnement des deux-roues motorisés.

Dans tous les cas, il est imposé au minimum une place, non commandée, par logement.

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de logements doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

Pour les constructions à destination de logements ces dispositions s'imposent pour les parcs de stationnement liés à un programme comportant de plus de 2 logements.

Aménagement et/ou extension d'une construction existante

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par une extension (sans création de nouveaux logements) ne dépassant pas 40 m² de surface de plancher, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement supplémentaires à condition de ne pas en supprimer et qu'il existe déjà une place de stationnement.

Dans le cas contraire, les règles générales ci-dessus s'appliquent.

Sont exonérés de place de stationnement les logements existants dont la configuration ne permet aucune possibilité de création de place même en cas d'extension.

Dispositions pour les logements en résidence (pour personnes âgées, sociales, étudiantes, foyers de travailleurs...)

Le nombre de places de stationnement à réaliser, ainsi que les surfaces affectées aux locaux de rangement de cycles et de stockage de conteneurs, doivent répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

2. Pour les constructions à usage de bureaux

Il ne pourra pas être construit plus de :

- 1 place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte de transport en commun structurante.

Au moins 80 % du stationnement sera enterré.

Dispositions en matière de stationnement pour les voitures électriques

Les parcs de stationnement des constructions à destination de bureaux doivent comporter des places équipées pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides.

3. Pour les constructions à usage d'activités artisanales

Établissements de moins de 250 m² de surface de plancher	Il n'est pas fixé de règle.
Établissements de plus de 250 m² de surface de plancher	La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 25 % de la surface de plancher. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.

4. Pour les établissements commerciaux

Commerces de moins de 250 m² de surface de vente	Il n'est pas fixé de règle.
Commerces de plus de 250 m² de surface de vente	Les besoins de stationnement sont à déterminer avec les autorités en fonction du type d'activité et de la desserte en transports en commun. Un emplacement nécessaire au chargement / déchargement et à la manutention doit être prévu.
Hébergement hôtelier	1 place pour 3 chambres jusqu'à 21 chambres / 1 place pour 4 chambres au-delà

NB : Lorsque l'hébergement hôtelier comporte des logements, un studio compte pour 1 chambre ; un 2 pièces pour 2 chambres, un 3 pièces pour 3 chambres, etc...

5. Pour les constructions à usage d'entrepôts

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 15 % de la surface de plancher, avec au minimum une place prévue pour les véhicules utilitaires.

6. Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

7. Pour les autres constructions

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

8. Caractéristiques des places de stationnement des voitures

Les places doivent avoir les dimensions minimales suivantes :

	Stationnement couvert	Stationnement à l'air libre
Véhicules de tourisme	Largeur : 2,50 mètres / Longueur : 5 mètres	Largeur : 2,30 mètres / Longueur : 5 mètres
Véhicules utilitaires	Largeur : 3,30 mètres / Longueur : 7 mètres	

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

La distribution des places de stationnement, le tracé en plan et en profil en long de leur accès, devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles rendant l'usage de ces places illusoire voire impossible.

De plus, pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter un palier, d'une pente inférieure ou égale à 5 %, d'au moins 3,50 mètres de longueur, avant leur sortie sur le domaine public.

Lorsque l'habitation comporte plusieurs logements, les places commandées ne pourront pas excéder 10 % du nombre total de places exigées, arrondi au chiffre inférieur. Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées sont autorisées à condition que les deux places concernées (place commandée et place permettant d'y accéder) appartiennent au même logement.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il sera fait référence aux dispositions du code de l'urbanisme, précisées dans les dispositions générales du règlement.

9. Dispositions pour le stationnement vélo

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé. Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés et sécurisés.

- Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² minimum, hors espace de dégagement.
- Les dispositions présentées ci-dessus ne s'appliquent pas pour la destination « Habitation » lorsque la construction compte deux logements maximums.
- Les emplacements vélos peuvent être étagés sur maximum 2 niveaux et prendre la forme de doubles racks (au sol et sur un étage), cette option permet de diminuer les besoins en surface au sol nécessaire au stationnement des vélos, tout en répondant au nombre d'emplacement créé.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales

Destinations		Normes de stationnement vélos
		2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m ² pour 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m ² pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment

Destinations		Normes de stationnement vélos
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

3. Dispositions graphiques applicables au règlement des zones de projets UP

3.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Villes concernées par un PAPAG :

Ivry-sur-Seine :

En application de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme, des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global ont été définis sur le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Pour une durée de cinq ans, à compter de la date d'approbation du PLUi, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt collectif et services publics, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite de 20 m² de surface de plancher par unité foncière, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Zone non aedificandi

Gosb1 : Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe des autoroutes non couvertes, les établissements recevant un public sensible sont interdits. Sont néanmoins autorisés dans cette zone les travaux de réhabilitation / extension / rénovation des constructions existantes.

Villejuif :

Vi1 : Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100m depuis l'axe de l'autoroute non couverte, les constructions destinées au logement et à l'hébergement sont interdites hormis la réhabilitation et les extensions des constructions existantes (dans la limite de 20% supplémentaires de la surface de plancher pour les extensions).

Arcueil :

Ar1 : Toute construction est interdite sur le collecteur d'eaux pluviales de la Bièvre, ouvrage interdépartemental (dans lequel transite la Bièvre) ainsi que sur la bande de servitude de 2 mètres de part et d'autre de son axe.

Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés figure sur les documents graphiques (pièce 5.1.) des plans de zonages communaux.

3.2. Mixité fonctionnelle et sociale

« Linéaire commercial et artisanal »

Le long d'un « linéaire commercial et artisanal » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue et sur 50 % minimum de l'emprise

au sol de la construction, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail ou de restauration et d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

« Linéaire de mixité d'activités »

Le long d'un « linéaire de mixité d'activités » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue et sur 50% minimum de l'emprise au sol (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble) de la construction, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma et d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

« Linéaire actif »

Le long d'un « linéaire actif » identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article R151-37 du Code de l'urbanisme, les locaux à rez-de-chaussée sur rue et sur 50% minimum de l'emprise au sol de la construction, lors d'un changement de destination, ou créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle (hors locaux techniques nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble), doivent relever des sous destinations d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'hôtel et hébergement hôtelier, de cinéma, de bureaux et d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Secteurs de mixité fonctionnelle

Ivry-sur-Seine

Iss1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique et pour les unités foncières supérieures à 400 m², toute construction doit comporter au moins 50 % de surface de plancher dédié à une ou plusieurs destinations autres que celles relevant de l'habitation, dans le respect des destinations autorisées de la zone.

Cette disposition ne s'appliquera pas en cas d'amélioration des constructions existantes, sous réserve que la surface de plancher de l'agrandissement éventuel, ne soit pas supérieure à 50% de la surface de plancher de la construction avant travaux.

3.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

Espace vert de pleine terre spécifique identifié sur le plan de zonage

Arcueil :

Ar1 : Tout projet doit respecter les dispositions suivantes :

- Un traitement paysager qualitatif devra être réalisé en continuité avec la promenade de la Bièvre.
- 15 % minimum de la superficie cumulée des polygones identifiés sur le document graphique doit être constituée en coefficient de biotope au sein des polygones.
- Pour chacun des polygones, 10% au minimum de la superficie doit être constituée en coefficient de biotope.
- En dehors des polygones, il n'est pas fixé de règle.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre identifiés sur le document graphique, il n'est pas fixé de règle d'espace vert de pleine terre ou de coefficient de biotope.

Hauteur spécifique identifié sur le document graphique

Lorsque le règlement des hauteurs de la zone fait référence à des dispositions de gabarit ou à un calcul de hauteur par rapport à l'alignement opposé, ces dispositions continuent de s'appliquer pour l'ensemble des hauteurs spécifiques (sauf précision contraire ci-dessous).

Ivry-sur-Seine :

Iss10 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, est admis un dépassement exceptionnel du plafond de hauteur afin de constituer des émergences architecturales remarquables dans le paysage urbain. Les constructions concernées sont assujetties à un plafond de hauteur maximum de 56 mètres, dans la limite des hauteurs NGF fixées par des servitudes d'utilité publique.

Orly

Or5 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 34 mètres.

Or6 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres.

Or7 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

Secteurs à plan masse

Pour les communes concernées par des secteurs à plans masses identifiés sur le document graphique 5.1, les constructions devront également respecter les règles figurant sur les plans masses.

Chevilly-Larue :

Cl2 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Cl3 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Fresnes :

Fr2 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Fr3 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Documents graphiques sectorisés

Choisy-le-Roi :

Clr1 : un document graphique sectorisé est annexé au document graphique.

Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

En complément des dispositions ci-dessous, s'appliquent des prescriptions spécifiques aux bâtis patrimoniaux repérés. Ces prescriptions figurent en annexe du présent règlement sous formes de fiches.

Dispositions relatives aux travaux

Tous les travaux réalisés sur le bâti patrimonial (constructions, murs et clôtures ouvragées) doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer et doivent notamment :

Respecter la volumétrie du bâti patrimonial existant. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ; cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments identifiés pour un élément architectural remarquable (par exemple : modénature uniquement).

Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâti, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;

Les motifs décoratifs, sculptés ou moulurés seront conservés. En cas d'altération profonde, ces motifs seront consolidés ou remplacés à l'identique ;

Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâti dans le cas de requalification et réhabilitation ;

Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

La restauration de ces bâtiments doit conserver ou restituer les dispositions architecturales spécifiques à leur époque, sans exclure certains aménagements mineurs concourant à l'amélioration des conditions d'usages.

La réfection de toiture doit respecter le style de la construction patrimoniale existante. La couverture des toitures et les façades des bâtiments remarquables doivent conserver ou retrouver la richesse d'origine et de leur mise en œuvre, notamment les plâtres moulurés, la pierre et la brique ainsi que le bois, les moellons ou la céramique, le cas échéant.

Les travaux de restauration ou d'entretien (avec ou sans changement de destination) seront réalisés en maintenant les percements ou en restituant, le cas échéant, les percements d'origine. Ils seront exécutés avec des matériaux d'apparence analogue à ceux d'origine et avec les mêmes mises en œuvre notamment en ce qui concerne les façades, les couvertures, les souches de cheminée, les lucarnes et les menuiseries. Les percements en toiture sont interdits côté voies et emprises publiques sauf s'ils s'insèrent parfaitement dans les lignes d'ouvertures inférieures, qu'ils respectent des proportions et qu'ils sont réalisés dans une cohérence architecturale avec la construction patrimoniale.

La modification de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine, propre à souligner la qualité du bâtiment originel.

Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

Démolition

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..) dans la limite de 50% de surface de plancher.
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation

Ces dispositions conditionnant la démolition ne s'appliquent pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale qui n'adoptent pas une harmonie avec la construction principale.

Isolation

Les travaux d'isolation par l'extérieur sont interdits dès lors qu'ils entraînent une dénaturation des éléments de modénature existants (corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres et portes, chaînage d'angles, ...) et de l'aspect des façades (briques, pierre de taille, meulière...), sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable

Insertion des constructions à proximité

Lorsqu'il existe sur l'unité foncière ou sur l'une des unités foncières contigües une construction repérée au titre de l'article L 151-19, les projets situés à proximité immédiate des bâtiments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine.

Ensembles bâtis patrimoniaux au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Pour les ensembles bâtis patrimoniaux identifiés au plan, les travaux de démolition / reconstruction, réhabilitation, extension, ou surélévation pourront être autorisés dans le respect des prescriptions ci-dessous (volume, rythme et proportion des ouvertures, modénatures...) et des fiches annexées au présent règlement.

L'objectif des règles inscrites est de permettre l'évolution des constructions existantes, ainsi que de nouvelles constructions tout en conservant certaines caractéristiques essentielles du quartier qui sont décrites en annexe du règlement.

La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) pour des travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes handicapées, etc..).
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) pour les cas suivants :
 - Les constructions menaçant ruine en application du code de la construction et de l'habitation,
 - Ou d'immeuble insalubre en application du code de la santé publique,

Les nouvelles constructions devront respecter l'implantation des constructions existantes par rapport à l'alignement. L'autorisation d'urbanisme sera refusée si les travaux du fait de leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte aux caractéristiques du quartier identifié.

Toute évolution des constructions devra être réalisée dans le respect de la construction originelle (proportions, gabarits, couleurs, matériaux, débords de toiture...)

Toute modification de façade ponctuelle sur une construction devra répondre d'une cohérence urbaine d'ensemble et ne pas dénaturer les caractéristiques du site.

Les clôtures bordant les voies devront respecter la composition d'origine. Les murs des clôtures devront avoir une hauteur en cohérence avec les clôtures voisines. Une harmonie doit être maintenue avec les clôtures des constructions voisines.

Clôture au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

La démolition des clôtures et murs de clôtures repérés au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière, et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.

Sentes au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme

Les sentes et cheminements piétonniers protégés au titre de l'article L. 151-38 du Code de l'Urbanisme au document graphique, sont à conserver dans leur tracé, leurs caractéristiques principales (vocation piétonne ou cycle dominante...) et leurs revêtements perméables et leur qualité végétale, le cas échéant. Leur continuité et leur ouverture au public doivent être assurées.

Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme

Les perspectives visuelles identifiées sur le document graphique doivent être préservées. Ainsi, toutes les constructions ou utilisations du sol portant atteinte à cette perspective visuelle sont interdites.

3.4. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Espaces paysagers d'usage collectif

Ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces paysagers de parcs et jardins doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues, sauf dans le cas de travaux de renaturation et de gestion des risques menés en lien avec un organisme de gestion de l'eau. Le caractère perméable de la zone, le cas échéant, doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- Les travaux d'amélioration, le changement de destination et l'extension des constructions existantes ;
- Les constructions, travaux, installations et aménagement à destination d'équipements publics ou de services publics nécessaires à la gestion et à la valorisation du parc, à la renaturation, à l'accueil du public, aux allées, circulations douces ou stationnements perméables, à condition de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du lieu,
- des aménagements de type paysagers, écologiques ou hydrauliques afin de permettre les travaux favorables à la biodiversité et à la gestion du risque.
- Une serre dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation.

Les constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris sont autorisées dans les espaces paysagers protégés. Le caractère perméable n'est pas requis sur les terrains accueillant ces constructions et installations.

Des « espaces verts paysager à protéger » ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151- 23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces verts à protéger doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère de pleine terre de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- Les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;

- Une construction annexe ;
- Une serre dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation ;
- Des abris légers dans la limite de 15 m² d'emprise au sol ;
- Les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,50 mètre de large, à condition qu'ils soient perméables ;
- Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Des « espaces verts paysager à sanctuariser » ont été identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de sites à sanctuariser pour des motifs d'ordre esthétique, paysager ou écologique.

Les espaces verts à sanctuariser doivent conserver leur aspect naturel et végétal : les plantations existantes doivent être maintenues. Le caractère de pleine terre de la zone doit être préservé. Les clôtures en limites séparatives des espaces verts à protéger doivent être perméables à la petite faune.

Toute construction, aménagement, mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs y est interdit, hormis :

- Les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- Une serre dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation ;
Les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 m de large, à condition qu'ils soient perméables ;
Les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Talus et pelouses ferroviaires

L'intégrité des corridors écologiques des voies ferrées doit être préservée. Ainsi, dans le périmètre délimité au document graphique, l'occupation du sol végétalisée doit être maintenue, et un traitement multi-strates permettant de renforcer son intérêt écologique est recommandé (trame arborée, trame arbustive et trame herbacée et vivace) dès lors qu'ils sont compatibles avec l'activité ferroviaire.

Pelouse de la zone aéroportuaire

L'intérêt écologique et paysager des espaces verts paysagers relai doit être maintenu, sous réserve de ne pas entraver l'activité aéroportuaire. Les constructions et installations liées à la valorisation paysagère et aux activités liées à la zone aéroportuaire sont autorisées à condition de ne pas porter atteinte à l'intérêt environnemental global des lieux.

Alignement d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres d'alignements identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant. En cas d'abattage, la protection au titre du L. 151-23 du Code d'urbanisme s'applique également à l'emplacement de l'arbre abattu, dans la perspective d'une éventuelle replantation.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sont interdits les coupes et abattages d'arbres remarquables identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le document graphique, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité des personnes et des biens dûment justifiés par un diagnostic sanitaire réalisé par un organisme indépendant et immédiatement assorti d'une exigence de replantation d'espèces qui présentent un développement similaire à l'âge adulte sur le terrain. Le format minimum à la plantation sera le suivant :

- Baliveau d'au moins 300/350 cm,
- Ou arbre de grand développement d'au moins 15 m à l'âge adulte.

Il est interdit d'impacter le houppier ou le système racinaire de l'arbre ni de nuire à terme à son développement. Sont cependant admis les élagages justifiés pour des motifs sanitaires ou de sécurité des biens et des personnes, dans le strict respect des règles de la profession, sans altération de la pérennité de l'arbre et de son développement futur.

Ainsi une distance doit être observée entre le tronc de l'arbre remarquable protégé et tout projet de construction principale ou tout projet d'imperméabilisation du sol, en respectant le tableau ci-dessous

	Distance entre l'axe du tronc et les façades*
Arbre de grand développement (15 mètres et plus à maturité)	7 m minimum
Arbre de moyen développement (8 à 15 mètres à maturité)	6 m minimum
Arbre de petit développement (5 à 8 mètres à maturité)	5 m minimum

Dans la surface définie par cette distance au pied de tout arbre remarquable repéré pour assurer leur bon développement, sont interdites toutes les occupations et les utilisations des sols autre que la pleine terre. Les changements de niveau de sol sont également interdits.

Par ailleurs, les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation.

Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Pour les éléments identifiés sur le document graphique en tant que « plans d'eau et cours d'eau à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme » sont interdits :

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des éléments identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement
- Les dépôts divers
- Toute suppression de la végétation existante des berges, sauf pour des recompositions d'aménagement arborés et végétalisés

- Les constructions de toute nature dans une bande de 6 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue (ru de Rungis, ru du bief...).

En cohérence avec le SAGE de la Bièvre, afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, y compris sur les « zones urbanisées », un périmètre inconstructible de part et d'autre de la Bièvre et du Ru de Rungis figure donc au plan :

- Une marge de recul de 12 mètres à partir de la berge de part à d'autre du cours d'eau pour les parties non canalisées.
- Une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation pour les tronçons où le cours d'eau est canalisé. Cette marge de recul est portée à 10 mètres à l'Haÿ-les-Roses.

Concernant les constructions existantes dans cette bande de 6 mètres, elles ne pourront pas connaître d'évolution de leur bâti dans la zone non aedificandi. En revanche, est autorisée l'amélioration des constructions existantes sans modification de l'emprise au sol. En cas de sinistre, la reconstruction à l'identique est autorisée.

À l'occasion des projets de construction, le ru de Gironde, identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques, doit être mis à l'air libre et son cours renaturé, à chaque fois que cela est possible. Le cours du ru de Gironde, fortement artificialisé, peut être dévié si besoin, l'essentiel étant de maintenir une continuité sur tout son linéaire.

De même, en cohérence avec le SAGE de l'Yerres, et afin de ne pas obérer la réalisation future de projets de restauration hydromorphologique des cours d'eau, tel que le projet de renaturation des berges de l'Yerres et la réouverture du ru d'Oly identifié au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques, les espaces de mobilité des cours d'eau doivent être protégés.

Le long des darses du secteur de la Carelle à Villeneuve le Roi, afin de ne pas obérer la reconversion et/ou le développement des activités économiques tournées vers le fleuve et/ou les aménagements de loisirs en lien avec le fleuve (promenade, ponton, etc.), les aménagements réalisés dans la bande des 6 m et la suppression ponctuelle de la végétation existante des berges sont autorisés sous réserve de permettre un lien physique ou logistique avec le fleuve en cohérence avec les objectifs de développement fluvial des activités économiques ou de loisirs et sous réserve des règles environnementales en vigueur au jour de l'autorisation.

Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ».

Dans les zones humides identifiées sur le document graphique, il est interdit :

- De créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide,
- De réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés,
- D'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines sont interdites,
- De réaliser quelque affouillement ou exhaussement de sol.

Aucune construction ou installation ne peut être implantée à moins de 20 mètres des berges d'une zone humide de type plans d'eaux et milieux aquatiques.

Toute zone humide, inventoriée ou non, doit également être protégée et sa gestion définie conformément aux éléments mentionnés dans le cadre des Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau en vigueur.

Conformément aux SAGE en vigueur, toute destruction de zone humide doit conduire à une compensation conformément aux SAGE en vigueur sur le site impacté.

Sont néanmoins autorisés :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides, et/ou de la Bièvre et ses affluents, visant une reconquête de leurs fonctions naturelles ;
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Tout nouveau projet urbain de construction ou de rénovation instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (notamment permis de construire ou d'aménager), dont le terrain d'assiette est supérieur à 1 000 m² et portant sur une zone humide d'une surface supérieure à 30 m², s'assure dans ses études préalables, de la délimitation des zones humides sur le terrain d'assiette du projet et de ses caractéristiques conformément aux articles R.214-6, R.211-108, du code de l'environnement. Les projets pourront s'appuyer notamment sur la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France de la DRIEAT, mise à jour en 2021 (classe A – zones humides avérées et classe B – probabilité importante de zones humides).

Zones humides probables

Dans les zones humides probables répertoriées en annexe du PLUi au 6.3 des annexes informatives, une étude de sol en conformité avec la loi sur l'eau est demandée.

Clôtures identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme

Sur les linéaires de clôture identifiés sur le document graphique, les haies végétales faisant l'objet de ce repérage doivent être préservées. Elles peuvent être doublées d'un grillage. Elles ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein, ou un mur bahut ou toute autre dispositif fixé au sol. En cas de maladie, elles doivent être replantées et entretenues. Sont néanmoins autorisés des aménagements de type paysagers, écologiques ou hydrauliques afin de permettre les travaux favorables à la biodiversité et à la gestion du risque.

Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

Dans la lisière de massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au document graphique, seule la réhabilitation, la surélévation et l'extension limitée à 30% de la surface de plancher des constructions existantes sont autorisées.

Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme

Les espaces boisés classés identifiés au document graphique sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4.