

Plan

Local

Urbanisme

intercommunal

4.1 Dispositions applicables aux zones urbaines générales, naturelles et agricoles

DOSSIER APPROBATION

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

Table des matières

1.	DISPOSITIONS GENERALES	10
1.1.	CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI	10
1.2.	DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES	10
1.3.	ARTICULATION DU REGLEMENT D'URBANISME AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DU PLUI	10
1.3.1.	ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	10
1.3.2.	ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES DOCUMENTS GRAPHIQUES	11
1.3.3.	ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES DISPOSITIONS GRAPHIQUES DES PLANS DE MASSES ET LES DOCUMENTS GRAPHIQUES SECTORISES	11
1.3.4.	ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES SCHEMAS D'ILLUSTRATION	11
1.3.5.	ARTICULATION DU REGLEMENT AVEC LES ZONES UP	11
1.3.6.	ANNEXES REGLEMENTAIRES SUR LE PATRIMOINE BATI ET LE PATRIMOINE NATUREL	11
1.4.	ORGANISATION ET CONTENU DU PRESENT REGLEMENT	12
1.4.1.	STRUCTURE DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE	12
1.4.2.	UTILISATION DU PRESENT REGLEMENT	15
1.5.	HIERARCHIE DES NORMES	16
1.5.1.	APPLICATION DE LA REGLE LA PLUS RESTRICTIVE	16
1.5.2.	PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	16
1.5.2.1.	Articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme	16
1.5.2.2.	Adaptations mineures	17
1.5.2.3.	Reconstruction après destruction ou démolition	17
1.5.2.4.	Application du règlement aux lotissements	17
1.5.3.	INFORMATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES	18
1.5.3.1.	Risques liés aux inondations	18
1.5.3.2.	Risques liés aux mouvements de terrain	19
1.5.3.3.	Risques technologiques	20
1.5.3.4.	Nuisances liées aux bruits	20
1.5.3.5.	Nuisances liées à la pollution des sols	24
2.	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES	25
2.1.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	25
2.1.1.	DESTINATIONS PROPRES AUX CŒURS DE VILLE : ZONES UC	25
2.1.1.1.	Rappel	25
2.1.1.2.	Dispositions particulières transversales	25
2.1.2.	DESTINATIONS PROPRES AUX GRANDS AXES : ZONES UA	27
2.1.2.1.	Rappel	27
2.1.2.2.	Dispositions particulières transversales	27
2.1.3.	DESTINATIONS PROPRES AUX TISSUS MIXTES : ZONES UM - UMG	29
2.1.3.1.	Rappel	29
2.1.3.2.	Dispositions particulières transversales	29
2.1.3.3.	Zone UM : zone mixte	29
2.1.3.4.	Sous-secteur UMg : zone Cité de la gastronomie	31
2.1.4.	DESTINATIONS PROPRES AUX SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT COLLECTIF : ZONES UR	33
2.1.4.1.	Rappel	33
2.1.4.2.	Dispositions particulières transversales	33
2.1.5.	DESTINATIONS PROPRES AUX SECTEURS A DOMINANTE D'HABITAT INDIVIDUEL : ZONES UH ET UHm	35
2.1.5.1.	Rappel	35
2.1.5.2.	Dispositions particulières transversales	35
2.1.5.3.	Zone UH : zone à dominante d'habitat individuel	35
2.1.5.4.	Sous-secteur UHm : zone à dominante d'habitat individuel mixte	36
2.1.6.	DESTINATIONS PROPRES AUX ACTIVITES : ZONES UI – Ulp – UIC – UIL – UIA	39
2.1.6.1.	Rappel	39
2.1.6.2.	Dispositions particulières transversales	39
2.1.6.3.	Zone UI : zone d'activité économique mixte	39
2.1.6.4.	Sous-secteur Ulp : zone d'activité économique productive	41

2.1.6.5.	Sous-secteur Ulc : zone commerciale/hôtelière	43
2.1.6.6.	Sous-secteur Ull : zone logistique	45
2.1.6.7.	Sous-secteur Ula : zone d'activités alimentaires (MIN)	47
2.1.7.	DESTINATIONS PROPRES AUX EQUIPEMENTS : ZONES UE – UEs – UEH.....	49
2.1.7.1.	Rappel	49
2.1.7.2.	Dispositions particulières transversales	49
2.1.7.3.	Zone UE : équipements de proximité.....	49
2.1.7.4.	Sous-secteur UEs : services urbains	51
2.1.7.5.	Sous-secteur UEh : Hôpital/hébergement	53
2.1.7.6.	Sous-secteur UEa : équipements en lien avec l'activité aéroportuaire	55
2.1.8.	DESTINATIONS PROPRES AUX SECTEURS NATURELS : ZONES N – NE – NL – NA – NA*	57
2.1.8.1.	Rappel	57
2.1.8.2.	Dispositions transversales.....	57
2.1.8.3.	Zone N : naturelle	57
2.1.8.4.	Sous-secteur Np : parcs, jardins, équipements sportifs et de loisirs	59
2.1.8.5.	Sous-secteur Nc : cimetière	61
2.1.8.6.	Sous-secteur Na : agriculture urbaine	63
2.1.9.	DESTINATIONS PROPRES AUX SECTEURS AGRICOLES : ZONES A – Ap	65
2.1.9.1.	Rappel	65
2.1.9.2.	Dispositions transversales.....	65
2.1.9.3.	Zone A : agricole	65
2.1.9.4.	Sous-secteur Ap : agricole protégé	67
2.2.	INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	69
2.2.1.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES.....	69
2.2.1.1.	Dispositions communes	69
2.2.1.2.	Zones non aedificandi	69
2.2.2.	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITION	70
2.2.2.1.	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).....	70
2.2.2.2.	Affouillements et exhaussements	70
2.2.2.3.	Résidences mobiles de loisirs.....	71
2.2.2.4.	Caravanes	71
2.2.2.5.	Périmètres d'attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG).....	71
2.2.2.6.	Aires d'accueil des gens du voyage	72
2.2.3.	EMPLACEMENTS RESERVES	73
2.2.4.	PERIMETRES DE MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	73
2.2.4.1.	Linéaires de mixité fonctionnelle	73
2.2.4.1.1.	« Linéaire commercial et artisanal »	73
2.2.4.1.2.	« Linéaire de mixité d'activités ».....	73
2.2.4.1.3.	« Linéaire actif »	73
2.2.4.2.	Secteurs de mixités fonctionnelles.....	73
2.2.4.3.	Secteurs de mixités sociales.....	75
2.2.4.4.	Secteurs de taille minimale des logements	76

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 78

3.1.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	78
3.1.1.	IMPLANTATION L'ALIGNEMENT	78
3.1.1.1.	Dispositions communes	78
3.1.1.1.1.	Saillie	78
3.1.1.1.2.	Terrains d'angle.....	78
3.1.1.2.	Alignements spécifiques identifiés sur le document graphique	79
3.1.1.3.	Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique	80
3.1.1.4.	Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique	82
3.1.1.5.	Plans d'alignement	83
3.1.1.6.	Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UC.....	83
3.1.1.7.	Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UA.....	88
3.1.1.8.	Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UM – UMg	91
3.1.1.9.	Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UR.....	97
3.1.1.10.	Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UH – UHm.....	102
3.1.1.11.	Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UI – Ulp – Ulc – Ull – Ula.....	107

3.1.1.12.	Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh	111
3.1.1.13.	Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*	114
3.1.1.14.	Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones A – Ap	116
3.1.2.	IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	117
3.1.2.1.	Dispositions communes	117
3.1.2.1.1.	Implantation par rapport aux limites séparatives	117
3.1.2.2.	Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique	117
3.1.2.3.	Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique	117
3.1.2.4.	Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UC	117
3.1.2.5.	Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UA	129
3.1.2.6.	Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UM – UMg	137
3.1.2.7.	Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UR	152
3.1.2.8.	Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UH – UHm	161
3.1.2.9.	Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UI – Ulp – Ulc – UII – Ula	178
3.1.2.10.	Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh	188
3.1.2.11.	Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*	194
3.1.2.12.	Indices d'implantation par rapport aux imites séparatives spécifiques pour les zones A – Ap	198
3.1.3.	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	198
3.1.3.1.	Dispositions communes	198
3.1.3.1.1.	Implantation entre parties de façade d'une même construction	198
3.1.3.2.	Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique	198
3.1.3.3.	Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière pour les zones UC	198
3.1.3.4.	Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UA	204
3.1.3.5.	Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UM – UMg	207
3.1.3.6.	Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UR	212
3.1.3.7.	Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UH – UHm	218
3.1.3.8.	Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UI – Ulp – Ulc – UII – Ula	223
3.1.3.9.	Indices d'implantation par rapport constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh	227
3.1.3.10.	Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*	229
3.1.3.11.	Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones A – Ap	232
3.1.4.	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS EN CAS DE COURS COMMUNES	232
3.1.5.	EMPRISES AU SOL DES CONSTRUCTIONS	232
3.1.5.1.	Emprise au sol spécifique identifiée sur le document graphique	232
3.1.5.2.	Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UC	233
3.1.5.3.	Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UA	236
3.1.5.4.	Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UM – UMg	238
3.1.5.5.	Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UR	241
3.1.5.6.	Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UH – UHm	243
3.1.5.7.	Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UI – Ulp – Ulc – UII – Ula	247
3.1.5.8.	Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh	250
3.1.5.9.	Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*	252
3.1.5.10.	Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones A – Ap	255
3.1.6.	ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE ET COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE (CBS)	256
3.1.6.1.	Espace vert de pleine terre identifié sur le document graphique	256
3.1.6.2.	Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UC	257
3.1.6.3.	Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UA	260
3.1.6.4.	Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UM – UMg	262
3.1.6.5.	Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UR	265
3.1.6.6.	Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UH – UHm	267
3.1.6.7.	Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UI – Ulp – Ulc – UII – Ula	271
3.1.6.8.	Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh	274
3.1.6.9.	Indices de pleine terre spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*	276
3.1.6.10.	Indices de pleine terre spécifiques pour les zones A – Ap	279
3.1.7.	HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS	279
3.1.7.1.	Hauteur spécifique identifiée sur le document graphique	279
3.1.7.2.	Indices de hauteur spécifiques pour les zones UC	284
3.1.7.3.	Indices de hauteur spécifiques pour les zones UA	291
3.1.7.4.	Indices de hauteur spécifiques pour les zones UM – UMg	296
3.1.7.5.	Indices de hauteur spécifiques pour les zones UR	305
3.1.7.6.	Indices de hauteur spécifiques pour les zones UH – UHm	314

3.1.7.7.	Indices de hauteur spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa.....	319
3.1.7.8.	Indices de de hauteur spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh	325
3.1.7.9.	Indices de de hauteur spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*.....	328
3.1.7.10.	Indices de de hauteur spécifiques pour les zones A – Ap	331
3.1.8.	PLANS MASSES ET DOCUMENTS GRAPHIQUES SECTORISES	331
3.1.8.1.	Secteurs à plan masse.....	331
3.1.8.2.	Documents graphiques sectorisés	332
3.1.9.	REGLES DE CONSTRUCTION SPECIFIQUES	332
3.1.9.1.	Règles relatives aux équipements publics et d'intérêts collectifs	332
3.1.9.2.	Règles relatives aux constructions annexes et aux abris légers	333
3.1.9.3.	Règles relatives aux piscines	333
3.1.9.4.	Isolation thermique par l'extérieur	333
3.1.9.5.	Transitions entre les zones denses et les zones UH et N.....	334
3.1.9.6.	Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation	334
3.1.9.7.	Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations.....	335
3.2.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	337
3.2.1.	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	337
3.2.1.1.	Dispositions propres aux constructions neuves	337
3.2.1.1.1.	Dispositions communes.....	337
3.2.1.1.2.	Traitement des façades	337
3.2.1.1.3.	Aspect des matériaux et couleurs.....	338
3.2.1.1.4.	Toitures	339
3.2.1.1.5.	Clôtures et portails	340
3.2.1.2.	Dispositions propres aux extensions, surélévations, réhabilitations et/ou ravalement des constructions existantes	342
3.2.1.3.1.	Dispositions communes.....	342
3.2.1.3.2.	Traitement des façades	342
3.2.1.3.3.	Ravalement	343
3.2.1.3.4.	Travaux de performances énergétiques	343
3.2.1.3.5.	Toitures	343
3.2.1.3.6.	Clôtures et portails	344
3.2.1.3.7.	Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié.....	344
3.2.2.	PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALE.....	345
3.2.3.	ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE OU PROTEGE.....	346
3.2.3.1.	Bâti patrimonial identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	346
3.2.3.2.	Ensembles bâtis patrimoniaux identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	348
3.2.3.3.	Clôtures identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	348
3.2.3.4.	Sentes identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	349
3.2.3.5.	Cônes vue paysagers identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	349
3.3.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	349
3.3.1.	TRAITEMENT DES ESPACES NON BATIS.....	349
3.3.2.	ELEMENTS DU PATRIMOINE NATUREL IDENTIFIE OU PROTEGE	351
3.3.2.1.	Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	351
3.3.2.2.	Alignement d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme	353
3.3.2.3.	Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme	353
3.3.2.4.	Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme.....	354
3.3.2.5.	Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme	355
3.3.2.6.	Zones humides probables	355
3.3.2.7.	Clôtures identifiées au titre du L. 151-23 du code de l'urbanisme.....	356
3.3.2.8.	Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares	356
3.3.2.9.	Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du code de l'urbanisme.....	356

4. EQUIPEMENTS ET RESEAUX357

4.1.	STATIONNEMENT.....	357
4.1.1.	DISPOSITIONS COMMUNES.....	357
4.1.1.1.	Dispositions propres à certains travaux : division en volume, changement de destination, extension des constructions existantes	357
4.1.1.2.	Suppression d'emplacements existants	357
4.1.1.3.	Dimensionnement des places de stationnement et des rampes d'accès	357
4.1.1.4.	Places commandées	358

4.1.1.5.	Véhicules électriques.....	358
4.1.1.6.	Aires de stationnement.....	358
4.1.1.7.	Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable uniquement pour les communes de Gentilly, Cachan et Villeneuve-le-Roi).....	358
4.1.1.8.	Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable pour le projet de la Cité internationale de la gastronomie Paris-Rungis).....	359
4.1.2.	DISPOSITIONS TRANSVERSALES POUR LES VEHICULES MOTORISES.....	359
4.1.3.	DISPOSITIONS TRANSVERSALES POUR LES CYCLES.....	362
4.2.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	364
4.2.1.	ACCES.....	364
4.2.2.	VOIE ET CHEMIN D'ACCES.....	365
4.3.	DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	366
4.3.1.	ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	366
4.3.2.	ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.....	366
4.3.2.1.	Obligation de raccordement au réseau collectif.....	366
4.3.2.2.	Gestion des eaux usées domestiques.....	366
4.3.2.3.	Gestion des eaux usées non domestiques.....	367
4.3.3.	GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	367
4.3.3.1.	Champs d'application du règlement d'urbanisme à la gestion des eaux pluviales.....	367
4.3.3.2.	Gestion des eaux pluviales par infiltration et végétalisation.....	368
4.3.3.3.	Dimensionnement minimal exigé pour la rétention des eaux pluviales.....	369
4.3.3.4.	Dérogation exceptionnelle pour le raccordement des eaux pluviales.....	369
4.3.3.5.	Obligation de maîtrise des pollutions.....	371
4.3.4.	GESTION DES DECHETS.....	371
4.3.4.1.	Dispositions communes.....	371
4.3.4.2.	Conception et agencement adaptés des lieux de stockage de déchets ménagers et assimilés et locaux spécifiques.....	371
4.3.4.3.	Caractéristiques techniques minimales des locaux à déchets et à encombrants.....	372
4.3.4.4.	Dimensionnement des locaux à déchets.....	372
4.3.4.5.	Dimensionnement des locaux à encombrants.....	372
4.3.4.6.	Caractéristiques techniques minimales des aires de présentation.....	373
4.3.4.7.	Mise en place du compostage.....	373
4.3.4.8.	Raccordement au réseau de collecte pneumatique / bornes d'apport volontaire pour le bassin 1 - Vitry-sur-Seine.....	373
4.3.5.	AUTRES RESEAUX DIVERS (ELECTRICITE, GAZ, TELECOMMUNICATIONS).....	374

5. LEXIQUE GENERALE 375

Préambule.....	375
Abattement volumique.....	376
Abri léger.....	376
Accès.....	377
Acrotère.....	377
Affouillement.....	377
Alignement.....	378
Annexe.....	378
Arbre.....	378
Arbuste.....	379
Arbrisseau.....	379
Architecture bioclimatique.....	379
Attique.....	380
Balcon.....	380
Baliveau.....	380
Bande constructible.....	380
Bassin de rétention.....	381
Bassin de retenue.....	381
Bâtiment.....	381
BOM.....	381
Caravane.....	381
Chemin d'accès.....	381
Clôture.....	381
Coefficient de biotope par surface (CBS).....	382

Comble	383
Construction	383
Construction annexe	383
Construction contigüe	384
Construction existante.....	384
Construction mitoyenne.....	384
Couleur fluorescente	384
Couleur saturée	384
Cour commune	384
Déchets fibreux	384
Déchets ménagers recyclables.....	384
Déchets ménagers non recyclables.....	384
Destination des constructions	385
Eau de temps de pluie	387
Eaux pluviales	387
Égout du toit.....	388
Emplacement réservé.....	388
Emprise publique	388
Emprise au sol	388
Etablissement recevant un public sensible	389
Espaces libres	390
Espace vert de pleine terre.....	390
Exhaussement de sol	390
Extension.....	390
Façade	391
Faitage.....	391
Festonnage.....	391
Front bâti.....	391
Gabarit	391
Gabarit-enveloppe.....	391
Hauteur	392
Hauteur à l'égout.....	392
Hauteur de façade.....	393
Héberge.....	393
Infiltration diffuse.....	393
Imperméable	393
Implantation.....	393
Installations classées ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	393
Installation sensible	394
Jardin de pluie	394
Largeur de l'unité foncière.....	394
Limites séparatives	394
Linéaire de façade	395
Logement traversant	395
Logement social	395
Loggia.....	396
Lotissement.....	396
Lucarne	396
Mansart.....	396
Modalité de calcul de la hauteur	396
Modénature	397
Mur aveugle	397
Niveau NGF (ou côte NGF).....	397
Noüe.....	397
Occurrence des pluies	397
Oriel.....	397
Ouverture / élément constituant des vues / élément ne constituant pas de vue.....	397
Pan coupé.....	398
PAP	398
Parcelle.....	398
Pare-vue (brise-vue)	398
PAV.....	398

Pente.....	398
Perméable.....	399
Petite faune.....	399
Phytoremédiation des eaux de ruissellement	399
Pignon	399
Piscine	399
Place de stationnement commandée	400
Pluies de référence associées aux niveaux de service.....	400
Ratio de concentration	400
Ravalement	400
Reconstruction à l'identique.....	400
Régulation du débit de fuite	400
Réhabilitation	401
Rénovation	401
Réseau de chaleur classé.....	401
Réseau divers	401
Réseau séparatif.....	401
Réseau unitaire.....	401
Résidence mobile de loisirs (mobil-homes)	401
Résidentialisation	401
Restauration (travaux de restauration)	402
Retrait	402
Rez-de-chaussée.....	403
Ruine.....	403
Saillie.....	403
Serre.....	403
Servitude de passage.....	403
Servitude d'utilité publique (SUP).....	404
Sous-sol.....	404
Stationnement mutualisé / foisonnement.....	404
Surélévation	404
Surface raccordée du projet	404
Terrain.....	404
Terrain d'angle.....	405
Terrain avant travaux.....	405
Terrasse.....	405
Terre végétale.....	405
Toiture végétalisée.....	405
Toiture terrasse	405
Toiture à pente(s)	406
Toiture à la Mansart	406
Travaux d'amélioration (des constructions existantes).....	406
Unité foncière.....	407
Voie.....	407

1. Dispositions générales

1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI

Le présent règlement 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-Chatillon, 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.

1.3. ARTICULATION DU REGLEMENT D'URBANISME AVEC LES AUTRES DOCUMENTS DU PLUI

1.3.1. 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.

1.3.2. Articulation du règlement avec les documents graphiques

Tout projet doit être conforme aux dispositions graphiques édictées au sein des documents graphiques composés de :

- de plans de zonage délimitant les zones et les indices, ainsi que les prescriptions graphiques
- les plans de mixité fonctionnelle et sociale
- les plans des règles de stationnement automobile pour les logements et les bureaux
- les plans masses, voir 1.3.3.
- les documents graphiques sectorisés, voir 1.3.3.

1.3.3. Articulation du règlement avec les dispositions graphiques des plans de masses et les documents graphiques sectorisés

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

Les dispositions du plan masse et des documents graphiques sectorisés viennent en complément des règles de la zone concernée.

1.3.4. Articulation du règlement avec les schémas d'illustration

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

1.3.5. Articulation du règlement avec les zones UP

La délimitation des zones UP est faite dans le plan de zonage générale des documents graphiques et renvoi au règlement de la zone référencé sur ce document graphique. Ce règlement spécifique figure au 4.2 Règlement zones UP. Ainsi le présent règlement 4.1 Dispositions applicables aux zones urbaines générales ne s'appliquent pas aux zones UP.

1.3.6. 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 PRESENT REGLEMENT

1.4.1. Structure du dispositif réglementaire

Les pièces réglementaires écrites (4.) se composent de :

- **4.1 Dispositions applicables aux zones urbaines générales (UC-UA-UM-UR-UH-UI-UE), naturelles (N) et agricoles (A) :**
 - **1. Les dispositions générales** présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi ainsi que la manière dont le règlement écrit s'articule avec les autres documents du PLUi.
 - **2. Les destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités :**
 - **2.1. Destinations et sous-destinations** : les tableaux de destinations et sous-destinations déclinent les conditions d'occupation du sol pour chacune des zones et sous-secteurs du PLUi.
 - **2.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités** : Ce chapitre précise les activités, constructions et aménagements interdits dans certaines zones du territoire. Il a pour objectif de préserver l'environnement, le patrimoine et la cohérence urbaine en encadrant l'usage des sols et les types d'affectations possibles. Il recense également les emplacements réservés inscrits sur les plans de zonage et définit les règles applicables aux linéaires et secteurs identifiés graphiquement en matière de mixité fonctionnelle et sociale.
 - **3. Les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :**
 - **3.1. Volumétrie et implantation** : cette partie regroupe des dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire, et des éléments spécifiques applicables localement qui complètent les dispositions écrites. Ces éléments sont organisés de la façon suivante :
 - Dispositions communes
 - Dispositions spécifiques sur les documents graphiques ;
 - Implantation à l'alignement (*cf. explication du système d'indices*) ;
 - Implantations par rapport aux limites séparatives (*cf. explication du système d'indices*) ;
 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière (*cf. explication du système d'indices*) ;
 - Emprises au sol des constructions (*cf. explication du système d'indices*) ;
 - Espaces verts de pleine terre et Coefficient de Biotope par Surface (CBS) (*cf. explication du système d'indices*) ;
 - Hauteurs des constructions (*cf. explication du système d'indices*) ;
 - **3.2. La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère** : ce chapitre énonce les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, aux performances énergétiques et environnementale à respecter et aux éléments du patrimoine bâti identifiés ou protégés sur les plans de zonage.
 - **3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions** : cette partie du règlement énonce les règles à respecter concernant le traitement des espaces non bâtis et les éléments du patrimoine naturel identifié ou protégé sur les plans de zonage.
 - **4. Les équipements et réseaux :**
 - **4.1. Stationnement** : Le PLUi fixe les règles concernant le nombre, l'emplacement et les caractéristiques des places de stationnement à prévoir pour les constructions. Ces règles visent à garantir une accessibilité suffisante tout en prenant en compte les aspects relatifs à la densification et la perméabilité des sols.

- **4.2. Desserte par les voies publiques ou privées** : Ce chapitre précise les conditions d'accès des terrains aux voies de circulation afin d'assurer la sécurité et la fluidité du trafic. Il impose des exigences sur la largeur, le nombre et la qualité des accès.
- **4.3. Desserte par les réseaux** : Il définit les obligations de raccordement aux réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication. L'objectif est d'assurer la viabilité et la salubrité des constructions avant leur autorisation.
- **5. Le lexique général** vise à faciliter l'application des règles du PLUi en définissant les éléments qui entrent dans la réglementation et en précisant le cas échéant les modes de calcul. Il permet par ailleurs de limiter les différences d'instruction d'une commune à une autre en proposant un référentiel commun (non applicable aux zones UP).

Explication du système d'indices par zones

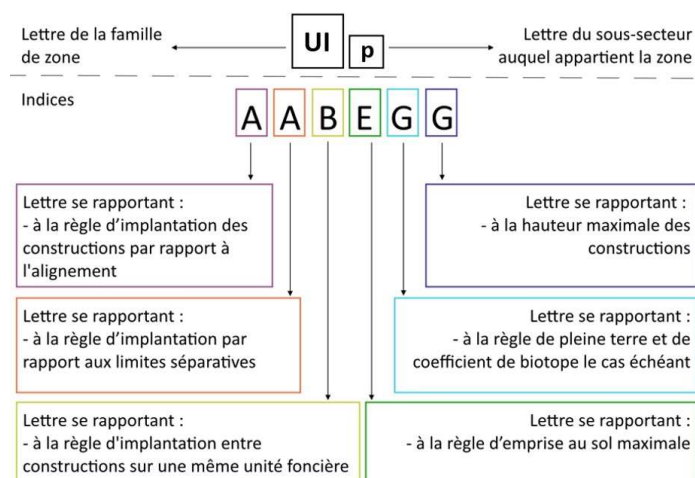
Les dispositions du règlement écrit s'appliquent aux zones **urbaines** (hors zones de projet spécifiques), ainsi qu'aux zones **agricoles** et **naturelles**. Elles sont structurées autour de **six grandes règles**, qui encadrent la manière dont les constructions peuvent être implantées et dimensionnées sur une parcelle :

1. **Implantation par rapport à l'alignement** : position du bâtiment par rapport aux voies, aux emprises publiques ;
2. **Implantation par rapport aux limites séparatives** : distance minimale entre la construction et la propriété voisine ;
3. **Implantation entre constructions sur une même unité foncière** : espacement à respecter entre plusieurs bâtiments sur un même terrain ;
4. **Emprise au sol maximale** : proportion maximale du terrain pouvant être bâtie ;
5. **Espaces verts, pleine terre et surfaces perméables** : part du terrain à conserver ou aménager pour favoriser la biodiversité et l'infiltration des eaux ;
6. **Hauteur maximale des constructions** : limite verticale autorisée pour les bâtiments

Au sein de chacune de ces règles, les zones du Plan de zonage du PLUi sont détaillées individuellement avec leurs indices spécifiques applicables. Ainsi, chaque zone est identifiée par un code composé de lettres (et de chiffres), qui permet de se référer aux variantes des règles applicables.

Ce système d'indices, complétant le nom de la zone dans le document graphique, a été mis en place pour faciliter la prise en compte des spécificités des différents quartiers du territoire au sein du PLUi, sans multiplier le nombre de secteurs au sein des zones urbaines.

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



Le dispositif réglementaire se compose également d'une partie graphique (5.) comprenant :

➤ 5.1. Les plans de zonage

Les documents graphiques présentent la division du territoire en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU)
- 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 ;
 - aux formes urbaines et implantations spécifiques ;
 - à la nature en ville.
- **5.1. Les plans de zonage détaillés à l'échelle intercommunale** : ils reprennent, à l'échelle intercommunale, l'ensemble des délimitations de zones et des secteurs. Il existe ainsi 3 plans intercommunaux présentant les éléments suivants :
 - la délimitation des zones et des indices ;
 - les prescriptions graphiques ;
 - les plans de mixités fonctionnelles et sociales.
 - **5.1. Les plans de zonage détaillés à l'échelle communale** : Ils reprennent, à l'échelle de chaque commune, l'ensemble des délimitations de zones, des secteurs et des indices correspondants. Sur ces plans apparaît l'ensemble des prescriptions graphiques liées aux secteurs de projet, aux emplacements réservés et aux servitudes, aux dispositions particulières concernant les formes urbaines et les implantations, les dispositions concernant la mixité fonctionnelle, les éléments de patrimoine, les éléments de nature en ville à préserver ainsi que les protections paysagères et environnementales.

➤ 5.3. Les plans de mixité fonctionnelle et sociale

Ces plans localisent les secteurs de mixité fonctionnelle et sociale dont les secteurs de mixité sociale identifiés au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme ainsi que les secteurs concernés par une taille minimale de logements (article L.151-14 du Code de l'urbanisme), les secteurs de mixité fonctionnelle (article L.151-16 du Code de l'urbanisme).

➤ 5.4. Les plans masses et documents graphiques sectorisés

Ces plans sont des dessins techniques qui représentent une vue d'ensemble d'un terrain et des bâtiments ou aménagements qui y sont prévus. Il indique les dimensions, l'implantation des constructions par rapport aux limites du terrain, les accès, les espaces verts et les réseaux. Utilisé pour des secteurs de projet, il permet de visualiser l'organisation générale d'un aménagement futur. 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. Des dispositions communes figurant au règlement 4.1 s'appliquent également aux secteurs à plan masse, sauf mention contraire.

➤ 5.5. Les plans de stationnement

Plusieurs cartographies distinctes établissent les règles de stationnement :

- Dans un premier temps, une première carte intercommunale cible les réglementations destinées aux logements, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques. Une deuxième carte cible les réglementations destinées aux activités, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques. Sur ces plans apparaissent les périmètres de 500 mètres autour des gares actuelles ou futures ou s'appliquent des règles de stationnement particulières.
- Dans un second temps, un premier atlas de cartes à l'échelle communale cible les réglementations destinées aux logements, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques. Un deuxième atlas de cartes à l'échelle communale cible les réglementations destinées aux activités, définissant le minimum de place de stationnement par commune et par secteurs spécifiques.

Ainsi, il est à noter qu'un travail d'harmonisation a été opéré à l'échelle du territoire intercommunal par rapport aux 24 PLU communaux existants : les dispositions applicables aux zones urbaines générales (UC-UA-UM-UR-UH-UI-UE), naturelles (N) et agricoles (A) s'appliquent de fait à l'ensemble des villes tout comme le lexique commun, construit sur la base des définitions inscrites dans les PLU communaux. Les dispositions et plans graphiques couplés au système d'indices permettent, quant à eux, de préserver l'identité et les spécificités communales dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

1.4.2. Utilisation du présent règlement

1. Identification de la zone et du secteur dans lequel se situe le terrain concerné en consultant le plan de zonage faisant figurer les indices ; se référer ensuite au 2. Destinations et sous-destinations ainsi qu'au 3.1 Volumétrie et implantations pour identifier les indices qui s'appliquent.
2. Consultation des plans de zonage pour identifier si le terrain est concerné par une disposition graphique. Si c'est le cas, se référer aux chapitres 2. à 4. du présent règlement.
3. Identification de l'éventuel périmètre d'une OAP sectorielle, stratégiques ou thématiques. Si besoin, consultation des pièces 3. OAP.
4. Identification de l'éventuel périmètre d'un secteur de plan masse. Si besoin, consultation des 5.3 plans masses du document graphique
5. Identification d'un secteur de mixité fonctionnelle et sociale en consultant le 5.2 plan de mixité.
6. Identification des normes de places de stationnement en consultant les 5.4 plans de stationnement

1.5. HIERARCHIE DES NORMES

1.5.1. 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 notamment entre les dispositions communes et les indices, la règle la plus restrictive s'applique.

Exemple : l'indice « implantation par rapport aux limites séparatives » fixe une distance de retrait de 3 mètres depuis les limites séparatives. Or les dispositions communes relatives aux transitions entre deux zones denses et pavillonnaires fixent la distance de retrait à 6 mètres. C'est cette dernière qui s'applique.

Les dispositions communes graphiques au chapitre « a. Volumétrie et implantations des constructions » s'appliquent en complément ou en substitution des règles édictées dans les indices concernés.

Exemple : l'indice « 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'indice « 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.

1.5.2. Portée du règlement à l'égard des législations relatives à l'occupation des sols

1.5.2.1. 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.

1.5.2.2. Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme 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).

1.5.2.3. 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.

1.5.2.4. 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, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Dans la zone UH, en dérogation à l'article R. 151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur le même terrain, d'un ou plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées aux indices relatifs aux implantations et à la volumétrie (règles d'emprise au sol et de hauteur) des constructions sont appréciées au regard de chacun des lots.

1.5.3. Informations et réglementations relatives aux risques et nuisances

1.5.3.1. 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).

1.5.3.2. 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.

1.5.3.3. 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 la 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 règlement la plus contraignante doit être appliquée.

1.5.3.4. 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'aérodrome 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	autorisés dans les secteurs déjà urbanisés	autorisés	
Constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole	autorisées dans les secteurs déjà urbanisés	autorisées	
Constructions individuelles non groupées	non autorisées		autorisées 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		
Équipements publics ou collectifs	admis 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		autorisées 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)	admissibles 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		autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Pour les aérodromes dont le trafic est plafonné (càd 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

1.5.3.5. 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.

2. Destinations des constructions, usages des sols et nature d'activités

2.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Lorsqu'une destination est autorisée sous condition d'être liée à une activité implantée sur la même unité foncière, cette destination ne doit pas représenter plus de 50 % de la surface de plancher des constructions de l'unité foncière.

Il est rappelé que les servitudes d'utilités publiques affectent des parcelles. La constructibilité peut être interdite ou limitée. Ces servitudes s'appliquent malgré les autorisations du PLUi.

2.1.1. Destinations propres aux cœurs de ville : zones UC

2.1.1.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.1.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité sociale figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité sociale ».
- Lorsqu'un secteur de taille minimale des logements figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « taille minimale des logements ».
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

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			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	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			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.2. Destinations propres aux grands axes : zones UA

2.1.2.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.2.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité sociale figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité sociale ».
- Lorsqu'un secteur de taille minimale des logements figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « taille minimale des logements ».
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

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			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	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			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.3. Destinations propres aux tissus mixtes : zones UM - UMg

2.1.3.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.3.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité sociale figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité sociale ».
- Lorsqu'un secteur de taille minimale des logements figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « taille minimale des logements ».
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

2.1.3.3. Zone UM : zone mixte

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			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE,	Industrie			Sont autorisées sous condition les constructions à usage d'industrie dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	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			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.3.4. Sous-secteur UMG : zone Cité de la gastronomie

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement, l'entretien, la maintenance des constructions autorisées (y compris logements de fonction attachés à des équipements et services, publics et privés).
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	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			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage du point de vue des nuisances et de l'environnement.
	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			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.4. Destinations propres aux secteurs à dominante d'habitat collectif : zones UR

2.1.4.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.4.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité sociale figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité sociale ».
- Lorsqu'un secteur de taille minimale des logements figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « taille minimale des logements ».
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière et de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	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		Uniquement dans les communes de Arcueil, Cachan, Chevilly-Larue, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Le Kremlin-Bicêtre, Villejuif et Vitry-sur-Seine	Sont autorisées sous condition uniquement l'extension et la réhabilitation des lieux de culte existants dans les communes de Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, Choisy-le-Roi, Juvisy-sur-Orge, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Chatillon
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.5. Destinations propres aux secteurs à dominante d'habitat individuel : zones UH et UHm

2.1.5.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.5.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité sociale figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité sociale ».
- Lorsqu'un secteur de taille minimale de logements figure sur le document graphique, la destination habitation est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « taille minimale des logements ».
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

2.1.5.3. Zone UH : zone à dominante d'habitat individuel

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Uniquement les extensions des constructions à destination d'artisanat et commerce de détail existantes
	Restauration			Uniquement les extensions des constructions à destination de restauration existantes
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Uniquement les extensions des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle existantes
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Uniquement les extensions des constructions à destination de bureau existantes
	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			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension et la réhabilitation des lieux de cultes existants sont autorisées
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.5.4. Sous-secteur UHm : zone à dominante d'habitat individuel mixte

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureau dans la limite d'une surface de plancher de 200 m².
	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			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6. Destinations propres aux activités : zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa

2.1.6.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.6.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.
- Lorsqu'un linéaire de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, les sous-destinations mentionnées dans ces linéaires sont autorisées nonobstant les conditions fixées dans le tableau ci-dessous.
- Lorsqu'un secteur de mixité fonctionnelle figure sur le document graphique, la sous-destination logement est autorisée à condition de respecter les dispositions figurant au chapitre « secteur de mixité fonctionnelle ».

2.1.6.3. Zone UI : zone d'activité économique mixte

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m ² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS	Industrie			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	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			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.4. Sous-secteur Ulp : zone d'activité économique productive

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	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			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôt à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureau à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière
	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			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.5. Sous-secteur UIc : zone commerciale/hôtelière

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	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			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	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			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.6. Sous-secteur UII : zone logistique

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration dans la limite d'une surface de plancher de 300 m².
	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			
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition de ne pas constituer une destination exclusive de la construction.
	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			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.6.7. Sous-secteur U1a : zone d'activités alimentaires (MIN)

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	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			
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination de bureaux à condition qu'ils soient directement liés à une activité implantée dans la zone.
	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			
	Etablissements d'enseignement, de			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	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			

2.1.7. Destinations propres aux équipements : zones UE – UEs – UEh

2.1.7.1. Rappel :

Les dispositions figurant au chapitre « DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONE URBAINE / 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE » s'appliquent prioritairement

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.7.2. Dispositions particulières transversales :

- Lorsqu'une sous-destination de COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES ou AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE ET TERTIAIRE est autorisée ou autorisée sous conditions, elle ne devra pas engendrer de dommages ou de nuisances incompatibles avec le caractère dominant de la zone.

2.1.7.3. Zone UE : équipements de proximité

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m ² par logement.
	Hébergement			Sont autorisées les constructions à destination d'hébergement à condition qu'elles permettent l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction ou installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans la zone ou qu'elles soient liées directement à une activité implantée dans la zone.
COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone. Sont autorisées les constructions à destination de restauration de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	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			
	Etablissements 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 AGRICOLLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.7.4. Sous-secteur UEs : services urbains

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m ² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			Sont autorisées les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone. Sont autorisées les constructions à destination de restauration de détail à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sont autorisées les constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition d'être situées au sein des gares du réseau de transport public du Grand Paris
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements 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			

2.1.7.5. Sous-secteur UEh : Hôpital/hébergement

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m ² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			Sont autorisées les constructions à destination de restauration à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	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			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée sur la même unité foncière.
	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			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	administrations publiques et assimilés			
	Etablissements 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			

2.1.7.6. Sous-secteur UEa : équipements en lien avec l'activité aéroportuaire

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement (logement de fonction) ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			Sont autorisées les constructions à destination d'hébergement à condition qu'elles permettent l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction ou installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics dans la zone ou qu'elles soient liées directement à une activité implantée dans la zone.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	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			Sont autorisées les constructions à destination d'industrie à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone
	Entrepôt			Sont autorisées les constructions à destination d'entrepôts à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone.
	Bureau			Sont autorisées les constructions à destination d'industrie à condition qu'elles soient directement liées à une activité implantée dans la zone
	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			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements 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			

2.1.8. Destinations propres aux secteurs naturels : zones N – Ne – NI – Na – Na*

2.1.8.1. Rappel :

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.8.2. Dispositions transversales :

- Les destinations ou sous-destinations autorisées ou autorisées sous conditions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Sont autorisés les aménagements et constructions légères telles que les kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils relatifs aux activités de loisirs et sous réserve de présenter un lien avec le fonctionnement des jardins familiaux existants à la date d'approbation du PLUi.

2.1.8.3. Zone N : naturelle

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			
	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			
	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			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public
	Etablissements 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			

2.1.8.4. Sous-secteur Np : parcs, jardins, équipements sportifs et de loisirs

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m ² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	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			
	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			Sont autorisées les constructions à destination de locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte	Les nouveaux lieux de cultes		Seules l'extension ou la réhabilitation des lieux de cultes existants
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.8.5. Sous-secteur Nc : cimetière

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			Sont uniquement autorisées les constructions à destination de logements sous réserve qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone et dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par logement.
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	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			
	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			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public

	Etablissements 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			

2.1.8.6. Sous-secteur Na : agriculture urbaine

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration	Na		Uniquement dans le STECAL Na*, sont autorisées les constructions à destination de restauration sous réserve à la condition qu'elles respectent le caractère paysager et agricole de la zone
	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			
	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			Sont autorisées les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition qu'elles soient directement liées à la gestion de la zone et à sa préservation ainsi que pour assurer les infrastructures relevant du service public

	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	En Na		Uniquement dans le STECAL Na*, sont autorisées les constructions à destination d'établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale sous réserve qu'elles soient en cohérence avec les activités agricoles, sociales et pédagogiques présents sur le site de la ferme urbaine.
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public	Na		Uniquement dans le STECAL Na*, sont autorisées les constructions à destination autres équipements recevant du public sous réserve qu'elles soient en cohérence avec les activités agricoles, sociales et pédagogiques présents sur le site de la ferme urbaine.
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.9. Destinations propres aux secteurs agricoles : zones A - Ap

2.1.9.1. Rappel :

Les dispositions figurant au chapitre « DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONE URBAINE / 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE » s'appliquent prioritairement et/ou en complément.

Pour les constructions existantes dont la destination est interdite dans la zone concernée, les travaux qui ne génèrent aucune extension ou surélévation sont autorisés.

2.1.9.2. Dispositions transversales :

Les destinations ou sous-destinations autorisées et autorisées sous conditions ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

2.1.9.3. Zone A : agricole

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
HABITATION	Logement			- Sont autorisées les constructions à usage de logement, directement liées à l'exploitation agricole, dans la limite d'une surface de plancher de 100 m² par construction autonome, à condition que l'activité agricole soit exercée sur une surface au moins égale à la surface minimale d'assujettissement fixée par l'arrêté préfectoral en vigueur, soit situé à moins de 50 mètres du siège de l'exploitation et de justifier de la présence permanente et rapprochée à l'exploitation agricole. - Uniquement les extensions et annexes des constructions existantes dans les limites des règles fixées par les indices
	Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE ET TERTIAIRE	Industrie			
	Entrepôt			
	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 AGRIQUES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.1.9.4. Sous-secteur Ap : agricole protégé

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			
	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			
	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			Sont autorisées les constructions, installations, aménagements et travaux, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité de la déchetterie, et sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions...
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Lieux de culte			
	Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			

2.2. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

2.2.1. Occupations et utilisations des sols interdites

2.2.1.1. Dispositions communes

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, sauf celles autorisées au chapitre occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public, et les décharges. à l'exception des zones UI intégrant un port fluvial, à condition que les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules soient liés à l'utilisation de la voie fluviale.

2.2.1.2. Zones 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 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute non couvertes, les constructions destinées au logement et à l'hébergement sont interdites hormis la réhabilitation et les extensions (dans la limite de 20%), des constructions existantes.

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.

L'Haÿ-Les-Roses :

Hlr1 : Dans les zones non aedificandi situées en limite de zone UI identifiées au plan de zonage, aucune construction n'est autorisée sur une largeur d'au moins 10 m depuis la limite de zone.

Paray-Vieille-Poste :

Ces périmètres correspondent à la prise en compte des zones a, b et c du PEB :

Pvp1 : Dans les zones non aedificandi, toute nouvelle construction à destination d'habitation est interdite. Les extensions des constructions existantes sont limitées.

Pvp2 : Dans les zones non aedificandi, toute nouvelle construction à destination d'habitation est interdite. Les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Pvp3 : Dans les zones non aedificandi, les constructions à destination d'habitation non groupées sont autorisées.

Pvp4 : Dans les zones non aedificandi, seules les opérations de renouvellement urbain sont autorisées dans le respect de l'arrêté préfectoral de l'îlot Contin.

Morangis :

Mo1 : Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 40 mètres depuis l'axe de l'autoroute, toute construction est interdite.

2.2.2. Occupations et utilisations des sols soumises à condition

2.2.2.1. Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Dans les zones UI et UE :

- Les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration et à autorisation, sont autorisés.
- La création des constructions ou installations susceptibles d'un classement SEVESO est interdite. L'aménagement et l'extension des constructions ou installations classées SEVESO sont autorisés à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.

Dans les zones UC, UA, UM, UR et UH :

- Seuls les établissements à usage d'activités comportant ou non des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), soumises à enregistrement ou à déclaration sont autorisés à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants ou des autres usagers de la zone et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour éviter toutes atteintes environnementales aux milieux naturels. Néanmoins, les travaux portant sur des ICPE soumises à autorisation existantes pourront être réalisés, sous réserve du respect du présent règlement.

2.2.2.2. Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition :

- Que leur réalisation soit liée aux destinations ou utilisations des sols admises par la zone dans laquelle ils se situent ;
- Ou qu'ils soient directement nécessaires à la mise en œuvre de travaux de construction ou d'aménagement autorisés ;
- Ou qu'ils correspondent à des aménagements paysagers ou hydrauliques ;
- Ou qu'ils soient menés en perspective ou en accompagnement de travaux d'ouvrages ou d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulations douces ou d'aménagement d'espaces publics ;
- Ou qu'ils contribuent à la mise en valeur des paysages, des sites ou de vestiges archéologiques ;
- Ou qu'ils soient liés à la gestion écologique d'un espace ou participent à la réduction de nuisances (merlons, etc.) ;
- Ou qu'ils soient nécessaires à la réalisation de recherches archéologiques ;
- Et dans tous les cas, qu'ils n'entraînent pas une différence d'altimétrie avec les terrains environnants, dans le respect de l'article R*421-23 du code de l'urbanisme, à savoir qu'il n'excède pas deux mètres s'il s'agit d'un exhaussement, ou de profondeur dans le cas d'un affouillement, et qu'ils portent sur une superficie inférieure ou égale à 100 m².

2.2.2.3. Résidences mobiles de loisirs

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-38, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- Dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public dédiées à cet usage et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au de de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.

Par conséquent, les mobile-homes ne peuvent pas être stockés sur un terrain privé.

2.2.2.4. Caravanes

Dispositions propres à l'installation de caravanes (article R. 421-23 du code de l'urbanisme)

Dans le cas où la caravane sur terrain nu privé perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme une construction sans fondation. De fait, elle est soumise à permis de construire ou déclaration préalable.

Doivent être précédées d'une déclaration préalable :

- I. L'installation pour une durée supérieure à trois mois (consécutifs ou non) par an d'une caravane :
 - Sur un terrain situé en dehors d'un parc résidentiel de loisirs, d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme ;
 - Sur un emplacement d'un terrain de camping, d'un village de vacances classé en hébergement léger au sens du code du tourisme ou d'une dépendance de maison familiale de vacances agréée au sens du code du tourisme qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à sa propriété en attribution ou en jouissance ou d'une location d'une durée supérieure à deux ans renouvelables.
 - À raison d'une caravane maximum pour 100 m² de terrain bâti.

Pour le calcul de la durée de trois mois par an, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non, sont prises en compte.

Le stationnement de caravanes et camping-cars est interdit en dehors des garages ou terrains aménagés spécifiquement à cet effet.

2.2.2.5. Périmètres d'attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG)

Villes concernées par un PAPAG :

Arcueil, Rungis, Valenton :

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 9 m² de surface de plancher par terrain, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Athis-Mons, Ivry-sur-Seine et Paray-Vieille-Poste :

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.

Villeneuve-le-Roi

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. En attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global et pour une durée maximale de cinq ans à compter d'instauration desdits périmètres (soit 27/01/2025 pour les PAPAG de la Grusie et de la Voie de Seine et date d'entrée en vigueur du PLUi pour le PAPAG de l'avenue de la République) :

- les nouvelles constructions de toute nature supérieures à 40 m² sont interdites
- et les travaux sur les constructions existantes ayant pour objet leur extension dans la limite de 940 m² de surface de plancher par terrain, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes sont autorisés.

Viry-Chatillon :

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 la création de constructions annexes de moins de 15 m² de surface de plancher par unité foncière et l'aménagement sans extension des constructions existantes, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Vitry-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 constructions ou installations à condition que leur surface de plancher affectée à de l'habitation ne dépasse pas 100 m².

2.2.2.6. Aires d'accueil des gens du voyage

Rungis :

Sur les aires d'accueil des gens du voyage identifiés sur le document graphique, il est prévu la création d'une aire d'accueil des gens du voyage d'une capacité de 5 places (parcelle AL 87 de 3 388 m²).

2.2.3. Emplacements réservés

La liste des emplacements réservés figure en annexe du dispositif réglementaire : 4.6.4 emplacements réservés.

2.2.4. Périmètres de mixité fonctionnelle et sociale

2.2.4.1. Linéaires de mixité fonctionnelle

2.2.4.1.1. « 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.

2.2.4.1.2. « 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.

2.2.4.1.3. « 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.

2.2.4.2. Secteurs de mixités fonctionnelles

Arcueil

Ar1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, sont autorisées les constructions à destination d'habitation dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes comprenant un minimum de 12% de surface de plancher destinées à l'activité économique notamment bureau.

Ar2 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, sont autorisées les constructions à usage d'hébergement dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes comprenant un minimum de 12% de surface de plancher destinées à l'activité économique notamment bureau.

Fresnes

Fr1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, sont autorisées les constructions à destination d'habitation dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes comprenant un minimum de 60% de surface de plancher destinées à l'activité économique.

Fr2 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, sont autorisées les constructions à destination d'habitation dans la mesure où elles sont intégrées à des programmes mixtes comprenant un minimum de 40% de surface de plancher destinées à l'activité économique.

Gentilly

Ge1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, 10% de la surface de plancher doit être destinées à de l'activité économique et/ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ge2 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, 25% minimum de la surface de plancher doit être destinées à de l'activité économique et/ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ge3 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, 75% minimum de la surface de plancher doit être destinées à de l'activité économique et/ou à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

Rungis

Ru1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, les constructions à destination d'entrepôt sont autorisées sans conditions.

Vitry-sur-Seine

Vss1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, les constructions à destination de logement sont autorisées à condition qu'il soit prévu de l'accompagner de l'une ou plusieurs des destinations suivantes : entrepôts, l'artisanat et le commerce de détail, l'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle implantée(s) sur la même unité foncière. Ces activités sont autorisées sur tous les niveaux du bâtiment.

Villejuif

Vi1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, l'hébergement est interdit.

Vi2 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, l'hébergement est autorisé à condition qu'il permette l'hébergement des personnes utilisatrices d'une construction ou installation nécessaire aux équipements d'intérêt collectif et services publics et dans la limite de 30% de la surface de plancher totale.

2.2.4.3. Secteurs de mixités sociales

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme :

Arcueil :

Ar1 : Les opérations d'habitation d'une surface de plancher supérieure à 800 m² doivent comprendre une part d'au moins 25 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Cachan :

Ca1 : Les opérations de logements comprenant plus de 20 logements ou d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec un minimum de 2 logements sociaux (non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI)).

Gentilly :

GE1 : Les opérations de logements comprenant 30 logements ou d'une surface de plancher de 2 000 m² de surface de plancher doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

Le Kremlin-Bicêtre :

Lkb1 : Les opérations de logements d'une surface de plancher supérieure à 1000 m² doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lkb2 : Les opérations de logements comprenant plus de 5 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, avec un minimum de 2 logements locatifs sociaux.

Lkb3 : Les opérations d'aménagement doivent comprendre à l'échelle de l'opération une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Morangis :

Mo1 : Les opérations de logements comprenant plus de 10 logements, doivent comprendre une part maximale de 50 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Paray-Vieille-Poste :

Pvp1 : Les opérations de logements comprenant plus de 5 logements doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Savigny-sur-Orge :

Sso1 : Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² doivent comprendre une part d'au moins 30 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsque les opérations sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

Sso2 : Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² doivent comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lorsque les opérations sont incluses dans une opération d'aménagement (ZAC, lotissement, permis groupé ou valant division...), l'obligation s'applique de manière globale à l'ensemble des surfaces de logement prévues dans l'opération d'aménagement.

Sso3 : Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² doivent comprendre une part d'au moins 50 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Sso4 : Les opérations de logements comprenant plus de 12 logements, ou d'une surface de plancher supérieure à 800 m² doivent comprendre une part d'au moins 60 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Villejuif :

Vi1 : Les opérations de logements d'une surface de plancher supérieure à 1250 m² (y compris changement de destinations, et réhabilitations) doivent comprendre une part d'au moins 36 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Vitry-sur-Seine :

Vss1 : Les opérations de logements d'une surface de plancher supérieure à 2 000 m² doivent comprendre une part d'au moins 40 % de logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (non compris les prêts locatifs intermédiaires (PLI) ainsi que les logements locatifs intermédiaires (LLI)).

2.2.4.4. Secteurs de taille minimale des logements

Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Dans les secteurs identifiés sur le document graphique au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme :

Ablon-sur-Seine :

Ass1 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 80 % des logements doivent comporter au moins 2 pièces principales chacun.

Ass2 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 75 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces principales chacun.

Athis-Mons :

Am1 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 35 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Am2 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 50 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Cachan :

Ca1 : Dans les opérations visant à créer 10 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 70% des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs sociaux.

Choisy-le-Roi :

Clr1 : Dans les opérations visant à créer 3 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 60 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs sociaux.

Gentilly

Ge1 : Dans les opérations de logements visant à créer 10 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 90 % des logements doivent comporter au moins 2 pièces chacun.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 90% des logements doivent comporter au moins 2 pièces chacun.

Morangis :

Mo1 : Dans les opérations visant à créer 2 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 90 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

Valenton :

Va1 : Dans les opérations visant à créer 3 logements (comptabilisant les logements existants) ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 60 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux logements locatifs sociaux.

Villejuif :

Vi1 : Dans les opérations visant à créer 3 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 50 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun. Cette obligation n'est pas applicable aux résidences hôtelières, étudiantes ou seniors. Lorsque le résultat du calcul du nombre de logements aboutit à un nombre comportant une décimale, un logement est comptabilisé dès lors que la décimale est supérieure à 5.

Vitry-sur-Seine :

Vss1 : Dans les opérations visant à créer 3 logements ou plus (nouvelle construction, changement de destination, division de constructions existantes), 60 % des logements doivent comporter au moins 3 pièces chacun.

3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION

3.1.1. Implantation l'alignement

3.1.1.1. Dispositions communes

3.1.1.1.1. Saillie

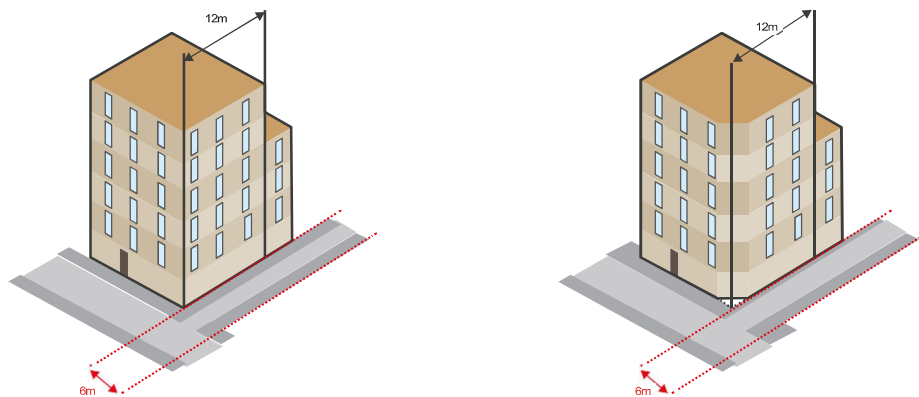
Sauf secteur plan masse, et sauf si les indices en disposent autrement, des saillies en débords de l'alignement sont autorisées après consultation du service voirie, sous réserve d'un accord de l'autorité gestionnaire de ce domaine public, et dans le respect des conditions cumulatives suivantes :

- Porter sur des voies ou emprises d'une largeur supérieure à 8 mètres,
- Ne pas dépasser de plus de 0,80 mètre par rapport à l'alignement,
- Être situées à 4,50 mètres au moins du sol,
- Ne pas constituer de surface de plancher.

3.1.1.1.2. Terrains d'angle

Sauf dispositions contraires graphiques et secteurs plan masse, dans le cas d'une unité foncière située à l'angle de voies de largeurs différentes ayant des règles de hauteurs maximales différentes, la partie de la construction implantée à l'alignement de la voie la moins large pourra bénéficier de la règle de hauteur la plus favorable (c'est à dire les hauteurs maximales à l'égout du toit, à l'acrotère et au point le plus haut autorisées dans la zone), sous réserve que :

- Les voies soient d'une largeur de 6 mètres minimum,
- Et que la hauteur la plus favorable soit limitée à une épaisseur de bâti de 12 mètres maximum mesuré perpendiculairement à partir de la voie la plus large.



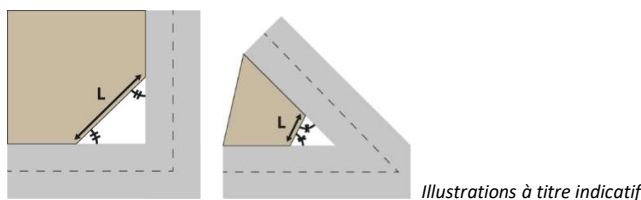
Illustrations à titre indicatif

Pour les constructions implantées à l'alignement de l'angle de plusieurs voies (dont l'angle est inférieur ou égal à 120°), la réalisation d'un pan coupé régulier sur la hauteur totale de la construction formant des angles égaux avec chacun des alignements doit être mis en place sur une longueur d'au moins :

- 3 mètres en cas d'intersection de voies d'une largeur inférieure ou égale à 12 mètres ;

- 5 mètres en cas d'intersection de voies d'une largeur supérieure à 12 mètres.

La longueur du pan coupé sera définie en fonction de la voie la moins large. Le pan coupé peut prendre une forme droite ou arrondie.



3.1.1.2. Alignements spécifiques identifiés sur le document graphique

Ablon-sur-Seine :

Ass1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement du tracé.

Arcueil :

Ar1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Cachan :

Ca1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Chevilly-Larue :

Cl1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Gentilly :

Ge1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement du tracé.

Ge2 : Pour les constructions à usage de bureaux, un encorbellement est possible à partir du R+2 sur 1,50 m de profondeur maximum.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Juvisy-sur-Orge :

Jso1 : Sur les alignements identifiés au document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

L'Haiï-Les-Roses :

Hlr1 : Sur les alignements identifiés au document graphique, les constructions peuvent être implantées à l'alignement.

Morangis :

Mo1 : Sur les alignements identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Rungis :

Ru1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Thiais :

Th1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Valenton :

Val1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

Villeneuve-Saint-Georges :

Vsg1 : Sur les alignements obligatoires identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées à l'alignement.

3.1.1.3. Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique

Chevilly-Larue :

Cl1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres depuis l'alignement.

Fresnes :

Fr1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2 mètres depuis l'alignement.

Gentilly :

Ge1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 2 m depuis l'alignement. La limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

Ge2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum depuis l'alignement.

Ge3 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 m minimum depuis l'alignement.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres depuis l'alignement.

Iss2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 2 mètres depuis l'alignement.

Juvisy-sur-Orge :

Jso2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions dont le rez-de-chaussée est destiné à de l'habitation, doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2 mètres depuis l'alignement.

Jso3 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2 mètres depuis l'alignement.

Jso4 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 3 mètres depuis l'alignement.

Jso5 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres depuis l'alignement.

Jso6 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 9,5 mètres depuis l'alignement.

Jso7 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 11,5 mètres depuis l'alignement opposé.

Jso8 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 16 mètres depuis l'alignement opposé.

Le Kremlin-Bicêtre :

LKB1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres depuis l'alignement.

Morangis :

Mo1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 7 mètres depuis l'alignement.

Mo2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 16 mètres depuis l'axe de la rue Lavoisier.

Mo3 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 18 mètres depuis l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.

Mo4 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 12 mètres de l'axe de la rue de Savigny et de l'avenue Aristide Briand.

Mo5 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

Mo6 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées au-delà du linéaire de retrait identifiés sur le document graphique.

Rungis :

Ru1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 10 mètres depuis l'alignement.

Ru2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

Ru3 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait de 4 mètres depuis l'alignement.

Ru4 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 6 mètres depuis l'alignement.

Savigny-sur-Orge :

Sso1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2,5 mètres depuis l'alignement.

Thiais :

Th1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait depuis l'alignement.

Th2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 8 mètres depuis l'alignement.

Viry-Chatillon :

Vc1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 5 mètres depuis l'alignement.

Villejuif :

Vi1 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait avec un minimum de 2,5 mètres depuis l'alignement.

Vi2 : Sur les retraits spécifiques identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait en respectant au minimum la marge de recul figurant au document graphique.

3.1.1.4. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique

Fresnes :

Fr1 : Dans les polygones d'implantations identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées strictement à l'intérieur de ces polygones. Cette règle ne s'applique pas aux annexes.

L'Haÿ-les-Roses

Hlr2 : Dans les polygones d'implantations identifié au document graphique, les constructions doivent être implantées en retrait depuis l'alignement dans une bande de retrait comprise entre 4 et 5 mètres.

Morangis :

Mo1 : Dans les polygones d'implantations identifiés au document graphique, les constructions doivent être implantées strictement à l'intérieur de ces polygones. La règle de l'implantation par rapport à l'alignement doit être strictement respectée.

Rungis :

Ru1 : Sur les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-17 du Code de l'Urbanisme, les saillies de type balcons et terrasses sont autorisées, dans la limite de deux mètres en surplomb des espaces publics le long des allées prairies matérialisées par les linéaires.

Ru2 : Dans les polygones d'implantations identifiés au document graphique, Les constructions peuvent s'implanter librement à l'intérieur d'un ou plusieurs polygones.

Ru4 : Sur le linéaire d'implantation spécifique identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-17 du Code de l'Urbanisme, les façades ou partie de façade des constructions doivent être implantées à l'alignement. Sont autorisés les éléments et accessoires de façade comme les modénatures et marquises en saillie sur les voies ou emprises publiques dans la limite de 0,5 mètre.

3.1.1.5. Plans d'alignement

Pour les communes concernées par des plans d'alignements identifiés sur le document graphique, les constructions devront également respecter les règles d'implantation figurant sur le document graphique et dont le tableau figure en annexe du règlement.

3.1.1.6. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UC

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Toutefois, des retraits ponctuels n'excédant pas 2 mètres par rapport à l'alignement sont autorisés.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

3.1.1.7. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UA

INDICE L

Les façades sur rue des constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 2 à 5 mètres mesurée depuis l'alignement.

Si un élargissement de la voie est prévu dans le PLUi, les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement futur soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement futur.

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

Sur les sentiers, les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 4 à 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

Les constructions ne pourront pas s'étendre au-delà d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement.

Sur les sentiers et les voies nouvelles, les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 4 à 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

3.1.1.8. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum à compter de l'alignement.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

INDICE L2

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum et 5 mètres maximum à compter de l'alignement.

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible de 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

En cas de rétrocession à la ville d'espaces destinés à intégrer la voirie publique (voie, allée, ...), les constructions pourront être implantées à l'alignement futur ou en retrait avec un minimum de 2m.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L3

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible comprise entre 6 et 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

Cependant la moitié au plus du linéaire de façade sur rue des constructions pourra être édifiée à au moins 5 mètres de l'alignement. (Exemple : pour 12 mètres de façade linéaire, 6m devront être implantés à 6 mètres et 6m pourront être implantés à 5 mètres).

De plus, pour les terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 22 mètres, ce retrait pourra être réduit à 4 mètres minimum.

Au-delà de la bande constructible de 30 mètres, seules les constructions annexes sont autorisées.

INDICE L4

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

En cas de logements en rez-de-chaussée, les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 2,5 mètres de l'alignement.

3.1.1.9. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UR

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

INDICE L1

Les constructions principales doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement. En cas de logements en rez-de-chaussée, les constructions principales doivent être implantées en retrait de minimum 2,5 mètres de l'alignement.

3.1.1.10. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées dans une bande constructible comprise entre 6 et 30 mètres mesurée depuis l'alignement.

Cependant la moitié au plus du linéaire de façade sur rue des constructions pourra être édifiée à au moins 5 mètres de l'alignement. (Exemple : pour 12m de façade linéaire, 6m devront être implantés à 6 mètres et 6m pourront être implantés à 5m).

De plus, pour les terrains dont la profondeur est inférieure ou égale à 22 mètres, ce retrait pourra être réduit à 4 mètres minimum.

Au-delà de la bande constructible de 30 mètres, seules les constructions annexes sont autorisées.

3.1.1.11. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa

INDICE L

Les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement.

3.1.1.12. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

3.1.1.13. Indices d'implantation à l'alignement spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 1 mètre minimum de l'alignement.

3.1.2. Implantations par rapport aux limites séparatives

3.1.2.1. Dispositions communes

3.1.2.1.1. Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles (sans ouvertures, ni pavé de verre, ni jour de souffrance, ni châssis fixe ou non, translucide ou non).
- Les climatiseurs et/ou les pompes à chaleur, et ou tout équipement technique de type VMC posés sur la façade du bâtiment ou au sol doivent être implantés en retrait des limites. La distance minimale entre l'installation et tout point de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres. Les pompes à chaleur sont autorisées sur les façades et pignons, à condition d'être intégrées dans la composition du bâtiment de manière harmonieuse et discrète.
Les aménagements destinés à l'accès des PMR sont autorisés dans la distance de retrait.

3.1.2.2. Retraits spécifiques identifiés sur le document graphique

Juvisy-sur-Orge :

Jso1 : Sur les retraits spécifiques identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent s'implanter en retrait de 1,90 mètres depuis la limite séparative.

3.1.2.3. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique

Chevilly-Larue :

Cl1 : Sur les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait.

Orly :

Or1 : Sur les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

Rungis :

Ru3 : Sur le linéaire d'implantation spécifique identifié sur le document graphique au titre des dispositions de l'article L. 151-17 du Code de l'Urbanisme, à partir d'une hauteur de 16 mètres, le retrait est fixé à la moitié de la hauteur de la façade si cette dernière comporte des vues principales ou à la hauteur de la façade si cette dernière ne comporte pas de vues principales.

Savigny-sur-Orge :

Sso1 : Sur les linéaires d'implantation spécifiques identifiés sur le document graphique, les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

3.1.2.4. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UC

INDICE L

La façade sur rue des constructions doit être implantée de limite à limite. À l'arrière, les constructions peuvent être implantées en retrait, en respectant les dispositions prévues ci-après.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 3 mètres.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

Sur les limites séparatives, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en l'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture constituant des vues, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie précédemment ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 mètres.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative, les façades doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Les façades ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou

d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsqu'il existe un pignon sur une limite latérale, les constructions s'implantant sur la limite, doivent s'y accoler de préférence.

Si une unité foncière est située sur une limite séparative avec la Roseraie, les constructions principales doivent être implantées en retrait de 12 mètres minimum de la limite séparative.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, les constructions principales peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond, dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être qu'imposées pour l'une des façades sur rue des constructions.

Sur les limites séparatives, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades comportant une ou des ouvertures constituant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades ne comportant pas d'ouverture constituant des, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie précédemment ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5m.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Les façades ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du niveau le plus haut du pignon, à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

3.1.2.5. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UA

INDICE L

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement,

La façade sur rue des constructions doit être implantée de limite en limite. Cependant, pour les terrains dont la largeur au droit de cette façade est supérieure à 12 mètres, un retrait peut être autorisé.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Dans une bande constructible de 20 à 30 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond.

Cependant, les constructions existantes implantées en limite peuvent faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

Pour les sentiers et les voies nouvelles cette longueur ne peut excéder 13 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il peut être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie précédemment ;
- La hauteur de la façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 mètres.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

3.1.2.6. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UM – UMG

INDICE L

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites de fond. Cependant, les constructions existantes implantées sur le fond de parcelle pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 mètres.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative, les façades doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

L'aplomb des terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 mètres par rapport au terrain avant travaux, comportera un dispositif écran de 1,90 mètres 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.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales pourront n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade soit $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 mètres.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative, les façades doivent être implantées à :

- 6 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade soit $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres.
- Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

INDICE L2

Dans une bande constructible de 20 mètres, la façade sur rue des constructions devra s'implanter de limite en limite. Cependant, pour les terrains dont la largeur au droit de cette façade est supérieure à 12 mètres, un retrait pourra être autorisé

Lorsqu'il existe un pignon en limite latérale, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Dans une bande constructible de 20 à 30 mètres mesurée depuis l'alignement, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Cependant, les constructions existantes implantées en limite pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite d'une hauteur de 6 mètres.

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 15 mètres.

Pour les sentiers et les voies nouvelles cette longueur ne peut excéder 13 mètres.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Toutefois, dans le cas de prolongement de murs existants implantés à moins de 2,50 mètres, il pourra être réduit dans les conditions suivantes :

- La longueur de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à la longueur existante ;
- La longueur totale de la façade pignon n'excèdera pas celle définie ;
- La hauteur façade de la partie ajoutée ne sera pas supérieure à celle de l'existant, dans une limite de 5 mètres.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les bâtiments implantés sur la limite séparative, les façades doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit- enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L3

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions principales soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait d'une seule des limites séparatives latérales. Cependant, l'extension des constructions existantes, implantées en retrait des limites séparatives latérales, est autorisée.
- Si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est supérieure à 12 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

Lorsqu'il existe un pignon sur les limites séparatives latérales, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Cependant, les constructions existantes implantées sur les limites séparatives latérales pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales peuvent n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

Sur les limites séparatives, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 13 mètres.

Sur les limites séparatives de fond :

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. Cependant, les constructions existantes implantées sur les limites séparatives de fond pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Pour les unités foncières dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite de hauteur de façade à 6 mètres.

Règle de distance de retrait :

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

En cas de retrait de niveau supérieur sur les constructions implantées sur les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Et les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L4

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 1/5 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 1/5 de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.2.7. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UR

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

En limite séparative, la longueur de chacun des pignons ne pourra excéder 15 mètres.

INDICE L1

Les constructions principales peuvent être implantées soit en limites séparatives ou en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions doivent être implantées à 1/5 de la hauteur de la façade la plus haute avec un minimum de 6 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture et 2,5 mètres en cas d'absence d'ouverture ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.2.8. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE L

Dans une bande constructible de 20 mètres mesurée depuis l'alignement :

- Si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est inférieure ou égale à 12 mètres, les constructions principales soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait d'une seule des limites séparatives latérales. Cependant, l'extension des constructions existantes, implantées en retrait des limites séparatives latérales, est autorisée.
- Si la largeur du terrain au droit de la façade de la construction est supérieure à 12 mètres, les constructions principales peuvent être implantées soit sur une des limites séparatives latérales soit en

retrait des limites séparatives latérales.

Lorsqu'il existe un pignon sur les limites séparatives latérales, les constructions s'implantant sur une limite, s'y accoleront de préférence.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur, les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales. Cependant, les constructions existantes implantées sur les limites séparatives latérales pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Toutefois dans une bande de 20 à 25 mètres et pour les unités foncières existantes inférieures à 8 mètres de large, les extensions des constructions principales existantes sont autorisées sur les limites séparatives dès lors que leur hauteur est inférieure à 2,80 mètres.

Pour les terrains situés à l'angle de plusieurs voies, ces règles générales peuvent n'être imposées que pour l'une des façades sur rue des constructions.

Sur les limites séparatives, la longueur de chacun des pignons ne peut excéder 13 mètres.

Sur les limites séparatives de fond :

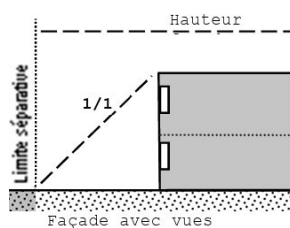
Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives de fond. Cependant, les constructions existantes implantées sur les limites séparatives de fond pourront faire l'objet de modifications à condition que la hauteur de la construction sur la limite séparative après travaux ne soit pas modifiée ou qu'elle n'excède pas une hauteur de 6 mètres.

Pour les unités foncières dont la profondeur est inférieure à 15 mètres, l'implantation sur le fond de parcelle est autorisée dans la limite de hauteur de façade à 6 mètres.

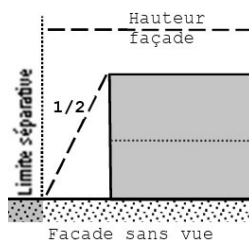
Règle de distance de retrait :

En cas de retrait des limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

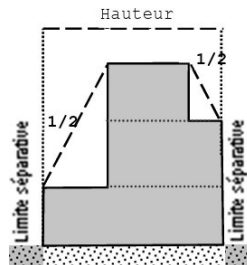


- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.



En cas de retrait de niveau supérieur sur les constructions implantées sur les limites séparatives, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- Et les façades sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.



3.1.2.9. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa

INDICE L

Les constructions principales doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades sont alors assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture. Les façades sont alors assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

3.1.2.10. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE L

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives latérales soit en retrait des limites séparatives latérales.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à :

- 8 mètres minimum en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) comportant une ou des ouvertures créant des vues en façade ou en toiture en vis-à-vis d'une limite séparative sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/1 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des

vues en façade ou en toiture. Les façades (ou partie de façade) ne comportant pas d'ouverture ou comportant des ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture en vis-à-vis d'une limite séparative, sont assujetties à un gabarit-enveloppe d'une pente 1/2 élevée du sol à la limite séparative et limitée à la hauteur façade.

3.1.2.11. Indices d'implantation par rapport aux limites séparatives spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE L

Les constructions principales peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait des limites séparatives.

En cas de retrait, les constructions principales doivent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

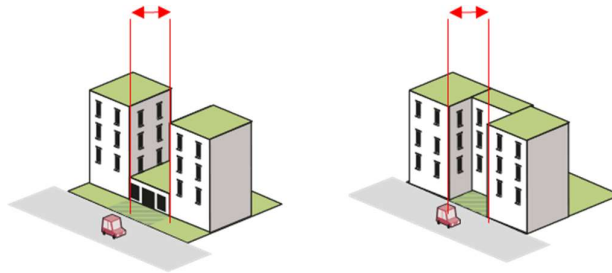
3.1.3. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

3.1.3.1. Dispositions communes

3.1.3.1.1. Implantation entre parties de façade d'une même construction

Sauf secteur plan masse, pour les opérations créant 3 logements et plus :

Dans le cas d'une même construction disposant de parties de façades en vis-à-vis comportant des ouvertures constituant des vues ou de parties distinctes de bâtiments en élévations au-dessus d'un « socle bâti sur au moins un niveau », la distance minimale de retrait qui s'applique entre façades avec ouvertures constituant des vues est fixée à 8 m minimum.



Exemple illustratif

3.1.3.2. Implantations spécifiques identifiées sur le document graphique

L'Haÿ-les-Roses :

Hlr1 : Dans les polygones d'implantations identifiés au document graphique, les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre les bâtiments soit au minimum de 8 m.

3.1.3.3. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière pour les zones UC

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

3.1.3.4. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UA

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouvertures ou d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions est de 8 mètres minimum.

3.1.3.5. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 6 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L2

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L3

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la 1/5 de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres minimum en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.3.6. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UR

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres, en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

INDICE L1

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- au moins égale à 1/5 de la hauteur de façade du bâtiment le plus haut avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.3.7. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de :

- Une distance au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres en cas d'ouvertures constituant des vues en façade ou en toiture,
- Une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,50 mètres, en cas d'absence d'ouverture ou en présence d'ouvertures ne constituant pas des vues en façade ou en toiture.

3.1.3.8. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 6 mètres minimum.

3.1.3.9. Indices d'implantation par rapport constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE L

Lorsque plusieurs constructions principales implantées sur une même unité foncière ne sont pas contiguës, la distance de retrait entre ces constructions doit être de 6 mètres minimum.

3.1.3.10. Indices d'implantation par rapport aux constructions sur une même unité foncière spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE L

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.4. Implantations des constructions en cas de cours communes

Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes, doivent respecter les règles fixées dans l'indice « implantation entre des constructions sur une même unité foncière » de la zone concernée.

3.1.5. Emprises au sol des constructions

3.1.5.1. Emprise au sol spécifique identifiée sur le document graphique

L'Haÿ-les-Roses :

Hlr1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de l'unité foncière concernée par la disposition graphique.

3.1.5.2. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UC

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.5.3. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UA

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

3.1.5.4. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Il n'est pas fixé de règle.

INDICE L2

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L3

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

3.1.5.5. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UR

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L1

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.5.6. Indices d'emprise au sol spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE L

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de l'unité foncière.

INDICE L1

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

- 40 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières inférieures ou égales à 300m²,
- 30 % de la superficie de l'unité foncière pour les unités foncières supérieures à 300 mètres².

3.1.5.7. Indices d’emprise au sol spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa

INDICE L

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de la superficie de l’unité foncière.

3.1.5.8. Indices d’emprise au sol spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE L

Il n’est pas fixé de règle.

3.1.5.9. Indices d’emprise au sol spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE L

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l’unité foncière.

INDICE L1

L’emprise au sol maximale des constructions est fixée à 10 % de la superficie de l’unité foncière.

3.1.6. Espaces verts de pleine terre et Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

3.1.6.1. Espace vert de pleine terre identifié sur le document graphique

3.1.6.2. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UC

INDICE L

20 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Dans les secteurs bénéficiant d'une emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique, 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Il n'est pas fixé de règle.

3.1.6.3. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UA

INDICE L

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

3.1.6.4. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UM – UMg

INDICE L

15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L1

25 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE L2

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

INDICE L3

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre,
- 10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en coefficient de biotope.

3.1.6.5. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UR

INDICE L

30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre.

INDICE L1

Tout projet doit respecter les dispositions cumulables suivantes :

- 30 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en espace vert de pleine terre,
- 15 % minimum de l'unité foncière doit être constituée en coefficient de biotope.

Dans le cas d'opération d'ensemble, le pourcentage de pleine terre pourra être calculée à l'échelle de l'opération.

3.1.6.6. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE L

Si le terrain a une superficie inférieure à 300 m², 30 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

Si le terrain a une superficie égale ou supérieure à 300 m², 40 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

3.1.6.7. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UII – UIa

INDICE L

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

3.1.6.8. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE L

10 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

3.1.6.9. Indices de pleine terre spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE L

60 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

INDICE L1

90 % minimum de l'unité foncière doit être constitué en espace vert de pleine terre.

3.1.7. Hauteurs des constructions

3.1.7.1. Hauteur spécifique identifiée sur le document graphique

Lorsque l'indice 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).

3.1.7.2. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UC

INDICE L

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres au à l'égout du toit et 6 mètres au faîtage.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut, cette hauteur pouvant être modulée de plus ou moins 3 mètres, pour permettre une harmonisation avec les bâtiments voisins existants ; dans tous les cas la hauteur maximale ainsi autorisée est fixée à 16 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

3.1.7.3. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UA

INDICE L

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au faîtage.

Au-delà de cette bande, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage.

Pour les terrains à l'angle de deux voies, la bande de 20 mètres sera calculée par rapport à l'alignement de la voie la plus large.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au point le plus haut.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L

3.1.7.4. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UM – UMG

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au faîtage.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 31 mètres au point le plus haut.

Sur l'ensemble de la zone, et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+1 et R+8.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L2

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage dans une bande constructible de 20 mètres à partir de l'alignement,
- 10 mètres au faîtage au-delà de cette bande.

Concernant les terrains à l'angle de deux voies, la bande de 20 mètres sera calculée par rapport à l'alignement de la voie la plus large.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L3

Dans une bande de 20 mètres compté à partir de l'alignement, la hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres au point le plus haut soit R+3+attique.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, la hauteur maximale de constructions est fixée à 13 mètres au faîtage.

Dans les secteurs de plans masse, les règles sont celles figurant au document graphique annexé au présent règlement. Toutefois, les constructions existantes pourront faire l'objet d'extension, de surélévation ou d'amélioration de l'habitat dans la limite des règles applicables à la zone dans laquelle elles se trouvent.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au point le plus haut soit R+3.

Deux niveaux supplémentaires, soit R+5 avec une hauteur maximum de 20 mètres sont admis si la construction comporte au moins 20 % de SDP en bureaux ou activités.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L5

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

INDICE L6

La hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres au point le plus haut. Sur l'ensemble de la zone, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3+A et R+7.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

3.1.7.5. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UR

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage. La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 27 mètres. Sur l'ensemble de la zone et pour éviter un effet de toise, les constructions présenteront un épannelage compris entre R+3+A et R+7.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L2

La hauteur maximale des constructions est fixée à 34 mètres. 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.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

INDICE L3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 32 mètres au point le plus haut soit R+9 maximum.

La hauteur minimum sous plafond des rez-de-chaussée à destination de « commerces et activités de services » et de « bureaux » est fixée à 4 mètres.

3.1.7.6. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UH – UHm

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

3.1.7.7. Indices de hauteur spécifiques pour les zones UI – UIp – UIc – UIl – UIa

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut. Toutefois, une hauteur maximale de 17 mètres est autorisée sur maximum 25 % de la surface totale de la toiture.

3.1.7.8. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones UE – UEs – UEh

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut. Toutefois, une hauteur maximale de 17 mètres est autorisée pour 25 % de la surface totale de la toiture.

3.1.7.9. Indices de de hauteur spécifiques pour les zones N – Np – Nc – Na – Na*

INDICE L

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres au faîtage.

3.1.8. Plans masses et documents graphiques sectorisés

3.1.8.1. 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.

L'Haÿ-Les-Roses :

Hlr1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Hlr2 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Hlr3 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Hlr4 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique