

Plan
Local
Urbanisme
intercommunal

4.1 Dispositions communes

DOSSIER ARRÊT

Projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil territorial en date du
17 décembre 2024

Table des matières

Introduction	5
Préambule	9
I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	10
a. Portée du règlement à l'égard des législations relatives à l'occupation des sols	10
Application du règlement aux lotissements	10
Adaptations mineures	10
Reconstruction après destruction ou démolition.....	10
Sécurité – salubrité - nuisances.....	10
b. Informations et réglementations relatives aux risques et nuisances affectant le territoire.....	11
Risques liés aux inondations	11
Risques liés aux mouvements de terrain.....	12
Risques technologiques.....	13
Nuisances liées aux bruits	13
Nuisances liées à la pollution des sols.....	14
II. DISPOSITIONS COMMUNES ÉCRITES EN ZONES URBAINES.....	15
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	15
a. Destinations et sous-destinations	15
b. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	15
Occupations et utilisations des sols interdites	15
Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions	15
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	17
a. Volumétrie et implantation des constructions	17
Implantation à l'alignement	17
Implantation par rapport aux limites séparatives	17
Implantation entre parties de façade d'une même construction.....	17
Cours communes.....	17
Rythme de façade.....	18
Règle relative aux constructions.....	18
annexes /abris légers.....	18
Règle relative à l'implantation des piscines	18
Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations	18
Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif (hormis les lieux de culte).....	20
Isolation thermique par l'extérieur	20
Terrains d'angles.....	20
Transitions entre les zones denses (toutes zones hors UH et N) et les zones pavillonnaires ou naturelles	21
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	21

Performances énergétiques et environnementales	21
Aspects extérieurs des constructions	22
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	29
Traitement des espaces non bâtis	29
3. STATIONNEMENT	32
Dispositions transversales pour les véhicules motorisés :	34
Dispositions générales pour les vélos :	37
4. EQUIPEMENT ET RESEAUX	39
a. Desserte par les voies publiques ou privées	39
b. Desserte par les réseaux	40
Gestion des déchets.....	47
III. DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONE URBAINE.....	50
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE	50
a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	50
Périmètres d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)	50
Zone non aedificandi	50
Aire d'accueil des gens du voyage	51
Emplacements réservés	51
b. Mixité fonctionnelle et sociale	52
« Linéaire commercial et artisanal »	52
« Linéaire de mixité d'activités »	52
« Linéaire actif »	52
Secteurs de mixité fonctionnelle	52
Secteur de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme	53
Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme.....	54
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	56
a. Volumétrie et implantation des constructions	56
Alignement spécifique identifié sur le document graphique	56
Retrait spécifique identifié sur le document graphique	57
Implantation spécifique identifié sur le document graphique	59
Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique	59
Espace vert de pleine terre spécifique identifié sur le plan de zonage	60
Hauteur spécifique identifié sur le document graphique.....	61
Secteurs à plan masse	66
Documents graphiques sectorisés.....	66
Plans d'alignements.....	67
b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	67
Bâti patrimonial au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme	67

Ensembles bâtis patrimoniaux au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme.....	68
Clôture au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme	69
Sentes au titre du L. 151-38 du Code de l'urbanisme	69
Cône de vue paysager au titre du L. 151-19 du Code de l'urbanisme.....	69
c. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	69
Espace paysager identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme	69
Alignement d'arbre identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme	71
Arbre remarquable identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme.....	71
Plans d'eau et cours d'eau identifiés au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme.....	72
Zones humides identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme	72
Clôtures identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme	73
Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares.....	73
Espaces boisés classés au titre du L. 113-1 du Code de l'urbanisme	73

Introduction

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-Châtillon, Vitry-sur-Seine.

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.

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 règlementaires. Elles peuvent, par exemple :

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

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

Articulation du règlement avec les plans masses

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

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

Articulation du règlement avec les schémas

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

Articulation du règlement avec les zones UP

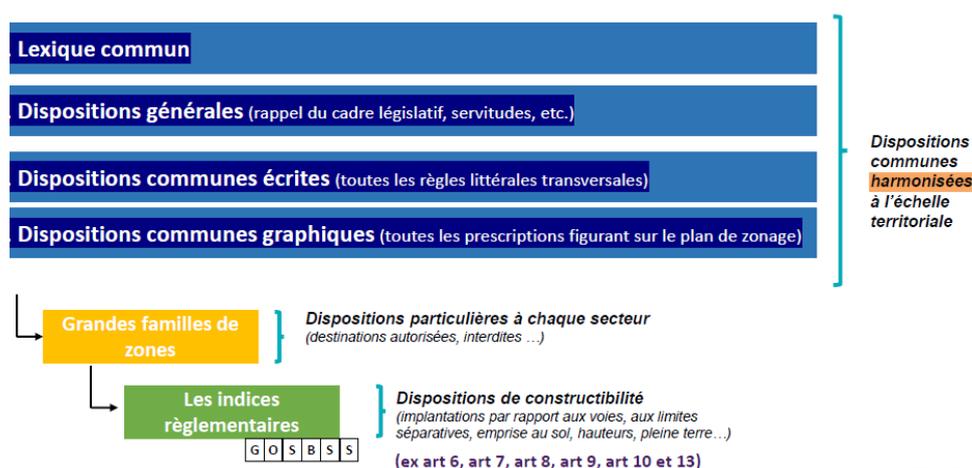
Les zones UP encadrent des secteurs qui sont porteurs d'un projet particulier, qui ne correspondent pas forcément aux typologies existantes sur le territoire. Ces zones disposent d'un règlement spécifique qui permet de mettre en œuvre ce projet.

Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique. Il est à noter que les dispositions graphiques s'appliquent aux zones UP. Tout projet doit par ailleurs être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Organisation et contenu du présent règlement

La structure du règlement vise à la fois à mettre en valeur les dispositions communes permettant de traduire les grandes orientations du PADD, tout en permettant une souplesse et une finesse réglementaire à même de conserver les particularismes locaux.

Structure du dispositif réglementaire écrit



Le lexique

Le lexique 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.

Les dispositions générales et communes (écrites et graphiques)

Les dispositions générales présentent les réglementations, servitudes, dispositions, qui s'appliquent nonobstant les dispositions du PLUi.

Les dispositions communes sont des dispositions transversales qui s'appliquent quelle que soit la zone du PLUi. Elles sont à la fois écrites, et graphiques (font l'objet d'une inscription spécifique sur le plan de zonage). Elles abordent les questions transversales liées à la prise en compte des risques, au stationnement, aux conditions de desserte des terrains, à la mixité sociale et fonctionnelle, à la protection du patrimoine bâti et paysager et à l'aspect extérieur des constructions. Par soucis de préserver l'identité de chaque commune, ce dernier point est traité à l'échelle de chaque ville dans le règlement.

Les destinations et sous-destinations

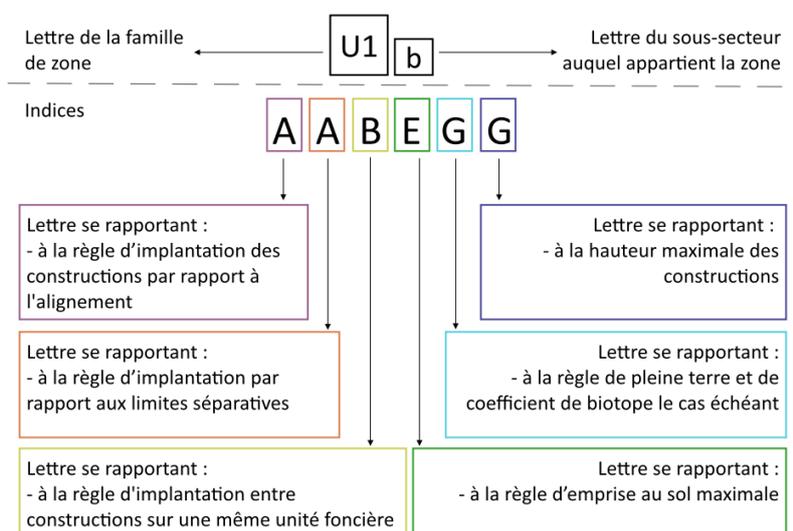
Les destinations et sous-destinations autorisées et interdites y sont listées par grandes familles de zone.

Les fiches indices

Les dispositions applicables aux zones urbaines (hors zones spécifiques de projet) et naturelles. Elles se déclinent pour chaque zone en 6 règles :

- Implantation par rapport à l'alignement
- Implantation par rapport aux limites séparatives
- Implantation entre constructions sur une même unité foncière
- Emprise au sol maximale des constructions
- Espace vert de pleine terre et coefficient de biotope minimum
- Hauteur maximale des constructions

LECTURE DES NOMS DE ZONES ET DU SYSTÈME D'INDICES



Utilisation du présent règlement

Identification des dispositions du règlement graphique (*Ces dispositions priment sur les dispositions écrites*) :

- Identification de la zone et du secteur dans lequel se situe le terrain concerné en consultant le plan de zonage faisant figurer les indices ; se référer ensuite au 4.3 Destinations et sous-destinations ainsi qu'au 4.4 fiches indices pour identifier les dispositions écrites qui s'appliquent.
- Consultation des plans de zonage pour identifier si le terrain est concerné par une disposition graphique. Si c'est le cas, se référer à la partie « Dispositions communes graphiques » qui précise les dispositions qui s'imposent.
- Identification de l'éventuel périmètre d'une OAP sectorielle.
- Identification de l'éventuel périmètre d'un secteur de plan masse. Si besoin, consultation des 5.3 plans masses du document graphique
- Identification d'un secteur de mixité sociale ou de taille minimale de logements en consultant le 5.2 plan de mixité
- Identification des normes de places de stationnement en consultant les 5.4 plans de stationnement

Application des dispositions du règlement écrit :

- Les dispositions communes (Partie 4.1 du règlement)
- Le lexique du PLUi qui précise les définitions et les modes de calcul pour l'application des règles (Partie 4.2 du règlement)
- Les dispositions spécifiques à la zone concernée, fiches indices (Parties 4.4 du règlement).

Application des orientations des OAP (ces orientations s'appliquent en plus des dispositions du présent règlement dans un rapport de compatibilité).

- Consultation des OAP « thématiques »
- Consultation des OAP « stratégiques »

Si concerné par un secteur d'OAP sectorielle :

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

Cas particulier des zones de projet (UP) :

- Au sein des zones UP, des dispositions particulières peuvent s'appliquer. Les zones UP dérogent aux dispositions communes écrites et au lexique. Il est à noter que les dispositions graphiques s'appliquent néanmoins aux zones UP.

Préambule

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 identifié 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.

I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

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 des constructions sont appréciées au regard de chacun des lots.

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).

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 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.

Sécurité – salubrité - nuisances

Quelles que soient les règles applicables dans le présent PLU, la connaissance d'un risque non répertorié, peut faire l'objet d'un refus d'autorisation ou d'autorisation avec prescriptions en s'appuyant sur l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme indiquant que 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.

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

Risques liés aux inondations

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

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

- sur les communes d'Ivry-sur-Seine, Vitry-sur-Seine, Choisy-le-Roi, Orly, Villeneuve-le-Roi, Ablon-sur-Seine, Villeneuve-Saint-Georges : 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 ;
- 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-Châtillon 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 Jaurés), Boulevard Pasteur (du boulevard Jean Jaurés à la rue des Violettes).

Risques liés aux mouvements de terrain

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

Ces dispositions ne font pas obstacle à l'application du zonage pluvial en mode dérogatoire prévu par le présent règlement.

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 règle la plus contraignante doit être appliquée.

Nuisances liées aux bruits

Le territoire comporte sur toutes les communes des **secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et ferroviaires** dont le classement et les modalités d'isolement acoustique des constructions sont déterminés par les arrêtés préfectoraux du 3 janvier 2002 dans le département du Val-de-Marne et du 14 octobre 2010 dans le département de l'Essonne. Ces dispositions et les secteurs délimités sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal et s'imposent nonobstant toutes dispositions contraires du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal. En cas de règles divergentes entre ces dispositions et le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le règle la plus contraignante doit être appliquée.

Le territoire est concerné par l'application du **Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Orly**, approuvé par arrêté inter-préfectoral en date 21 décembre 2012. Il est applicable sur les communes d'Ablon-sur-Seine, Athis-Mons, 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.

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 ténements 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.

II. DISPOSITIONS COMMUNES ÉCRITES EN ZONES URBAINES

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

a. Destinations et sous-destinations

Se reporter au règlement 5.3 Destinations et sous-destinations

b. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Occupations et utilisations des sols interdites

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 ;
- 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 ;

Occupations et utilisations des sols autorisées sous conditions

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 autorisées

Dans les autres zones urbaines :

- 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 strictement 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 les rendre compatibles avec les milieux environnants.

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
- ou qu'ils n'entraînent pas une différence d'altimétrie importante avec les terrains environnements

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, 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.

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

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 renouvelable.

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. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. Volumétrie et implantation des constructions

Implantation à l'alignement

Sauf secteur plan masse, 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.

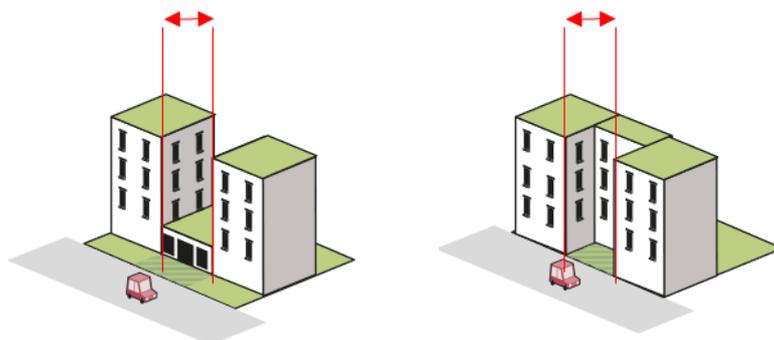
Implantation par rapport aux limites séparatives

- 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 aménagements destinés à l'accès des PMR sont autorisés dans la distance de retrait sous la réserve expresse que leur implantation ne puisse en aucun cas être réalisée dans d'autres conditions optimales sur l'unité foncière.

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

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.

Rythme de façade

Hors zones UI et UE et secteur plan masse :

Aucune construction ne peut présenter une longueur de façade supérieure à 30 mètres. Au-delà de cette distance, le bâtiment doit faire l'objet d'un fractionnement du rythme de la façade. Ce retrait partiel de façade est obligatoire sur au moins 20 % du linéaire de la façade, en une ou plusieurs sections. Celui-ci doit être compris entre 2 m et 6 m de profondeur de retrait. Les rez-de-chaussée actifs délimités au plan de zonage 5.1 sont exonérés de cette règle de retrait partiel de façade.

Règle relative aux constructions annexes /abris légers

Implantation par rapport à l'alignement :

Les constructions annexes doivent respecter les règles d'implantations des constructions principales.

L'implantation des abris légers est libre.

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions annexes et abris légers peuvent être implantés dans la marge de retrait fixée dans l'indice de la zone concernée ou en limites séparatives latérales ou de fond à condition que le linéaire de façade en vis-à-vis de la limite séparative soit limité à une longueur maximale de 6 mètres.

Implantation entre deux constructions sur une même unité foncière :

Les constructions annexes doivent être implantées à une distance minimale de 1 mètre par rapport à une autre construction.

Aucune règle de retrait n'est fixée pour les abris légers par rapport à une autre construction.

Nombre maximal de construction annexe par unité foncière :

Une seule construction annexe est autorisée par unité foncière.

Règle relative à l'implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent respecter une marge de retrait telle que leur bassin et les aménagements type margelles périphériques et terrasses entourant le bassin soient situés à une distance au moins égale à 3 mètres des limites séparatives et de fond.

Les piscines non couvertes ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.

Les piscines couvertes (dont la hauteur est supérieure ou égale à 1,8 mètre) doivent respecter les dispositions qui s'appliquent aux constructions principales.

Extension et surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantations

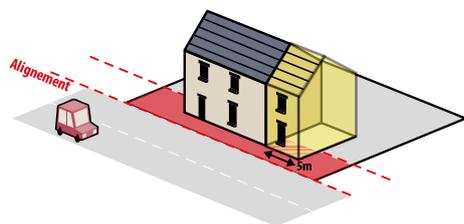
Pour les extensions ou surélévation des constructions existantes non conformes aux règles d'implantation, les règles particulières suivantes ne sont valables qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLUi en vigueur et sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement.

Implantation par rapport à l'alignement

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport à l'alignement) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

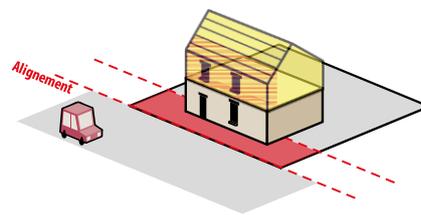
Dans ce cas, aucune ouverture constituant une vue ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait fixée dans les indices relatifs à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Le linéaire de façade pour l'extension créée dans la distance de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



- Règle de retrait du présent règlement
- ▨ Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante

Extension



- Règle de retrait du présent règlement
- ▨ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Surélévation

Dans les secteurs inondables concernées par un PPRI : pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi non conforme aux règles d'implantation, leur surélévation est admise dès lors qu'il s'agit de créer au plus un niveau habitable complet sans création de logement supplémentaire, en application des dispositions du PPRI.

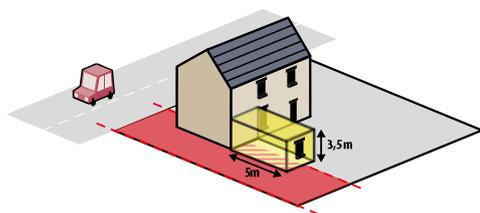
Implantation par rapport aux limites séparatives

Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat. Dans ce cas, les constructions, ou parties de constructions à édifier doivent être réalisées, avec un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui de la construction existante à la date d'approbation du présent règlement.

Dans ce cas, aucune ouverture constituant une vue ne peut être créée ou agrandie sans respecter la règle de retrait fixée dans les indices relatifs à l'implantation par rapport aux limites séparatives.

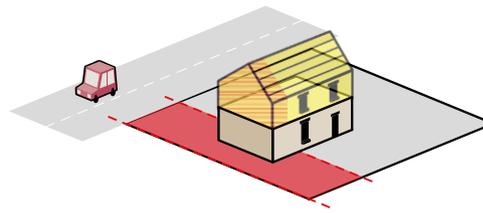
L'extension réalisée dans la distance de retrait est limitée à une hauteur de 3,50 mètres au point le plus haut.

Le linéaire de façade pour l'extension créé dans la marge de retrait ne doit pas excéder 5 mètres.



- Règle de retrait du présent règlement
- ▨ Extension autorisée dans la limite de 5 mètres de linéaire, dans le prolongement de la construction existante

Extension



- Règle de retrait du présent règlement
- ▨ Surélévation autorisée dans le prolongement de la construction existante

Surélévation

Emprise au sol

Dans le cas où l'emprise au sol des constructions existantes dépasse l'emprise au sol maximale définie dans les indices relatifs à l'emprise au sol, les travaux de réhabilitations et de surélévations sont autorisés.

Règle particulière pour les équipements publics et d'intérêt collectif

Sauf en zones UE, N et A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ne sont pas soumises aux règles cumulatives de volumétrie et d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entres elles sur un même terrain, d'emprise au sol, et de hauteur) fixées dans les indices de la zone concernée :

- si les dispositions ou les contraintes propres au fonctionnement du service public rendent difficile le respect de ces règles ;
- si cela permet une meilleure intégration dans le contexte environnant.

Tout projet doit respecter les dispositions suivantes : au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace vert de pleine terre. Toutefois, les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (les lignes de transport d'électricité, transformateurs électriques, ainsi que pour les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques) ne sont pas soumises à cette règle.

Isolation thermique par l'extérieur

Une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, *limites séparatives* et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement peut être autorisée pour les constructions existantes si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.

Toute isolation débordant au-delà des *limites séparatives* ou de l'*alignement* est interdite, sauf à respecter l'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation).

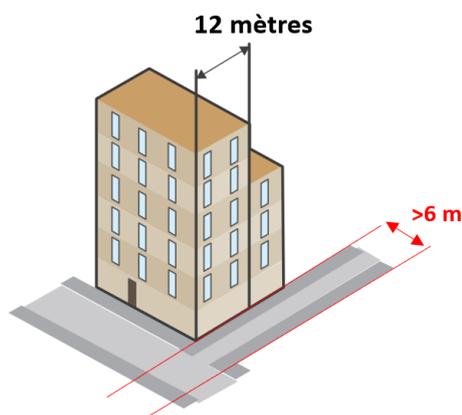
En cas d'isolation par l'extérieur, la hauteur maximale fixée dans l'indice de la zone peut être majorée verticalement jusqu'à 30 cm sur les constructions existantes, dès lors que la mise en œuvre de cette isolation permet de respecter les normes fixées par la RE 2020.

Terrains d'angles

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 :

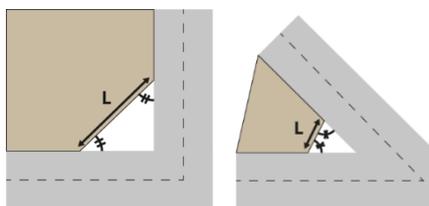
- les voies soient d'une largeur de 6 mètres minimum
- Et que la hauteur la plus favorable soit limitée à un linéaire de 12 mètres maximum à compter de l'angle de l'unité foncière à l'intersection des voies (cf. schéma).

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.

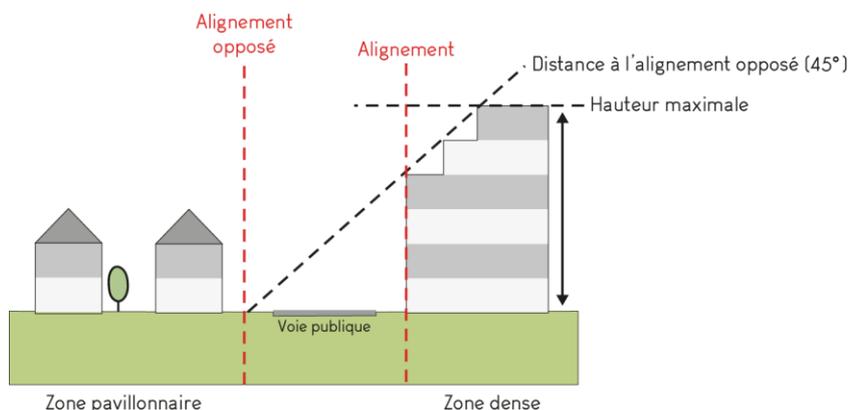
La longueur du pan coupé sera définie en fonction de la voie la moins large.



Transitions entre les zones denses (toutes zones hors UH et N) et les zones pavillonnaires ou naturelles

Sauf secteur plan masse, si la limite séparative correspond à une limite avec un terrain situé en zone UH ou N, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 6 mètres. Cette marge de retrait doit être végétalisée et plantée sur au moins 50 %.

Lorsqu'une voie correspond à la limite avec la zone UH (pavillonnaire), la hauteur maximum des constructions ne pourra excéder la distance la plus courte comptée horizontalement entre la façade du bâtiment projeté et l'alignement opposé.



Exemple illustratif

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Performances énergétiques et environnementales

Pour toute opération comprenant plus de 10 logements et/ou 600 m² de surface de plancher :

Qualité bioclimatique :

Les constructions doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique.

Tous les logements à partir du T3 et plus doivent être traversants ou bénéficier d'une double exposition (sauf impossibilité motivée, et dans la limite de 15 % du nombre total des logements de l'opération), privilégiant l'exposition sud ou ouest.

L'épaisseur des bâtiments à destination de logement et hébergement doit être inférieure ou égale à 15 mètres mesuré de façade à façade. Cette disposition ne s'applique pas pour les parties de constructions en rez-de-chaussée comportant une part d'activités, ou pour des émergences ponctuelles en étage.

Performances acoustiques

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent privilégier au moins une façade non exposée au bruit lié aux transports terrestres ou ferroviaires.

Performances énergétiques

Les performances en besoin bioclimatique (Bbio) des constructions sont soumises à la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) et celles à venir.

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes doivent permettre une amélioration significative des performances énergétiques des bâtiments.

Matériaux / Confort d'été

Pour toutes les constructions, les parties vitrées des façades doivent, lorsqu'elles sont exposées au rayonnement solaire, comporter des dispositifs extérieurs de protection contre le rayonnement solaire (débords de toits, auvents, casquettes, contrevents, persiennes, brise-soleil...) dimensionnés, positionnés et conçus de façon adaptée à leur exposition.

Les parties vitrées des façades doivent comporter des baies ouvrantes. Le confort d'été doit être recherché prioritairement au moyen de dispositifs passifs. Le cas échéant, le recours complémentaire à un système de production de froid doit intervenir prioritairement par raccordement au réseau de froid urbain. En cas d'impossibilité technique, il est possible de recourir à d'autres systèmes de climatisation collectifs. Les systèmes de climatisation non collectifs ne peuvent être retenus qu'en dernier recours, en cas d'impossibilité technique de recourir aux systèmes indiqués ci-dessus ou pour le rafraîchissement de locaux nécessitant une atmosphère contrôlée. Une hauteur sous-plafond minimale des locaux de 2,70 mètres doit être privilégiée.

Afin de lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, les matériaux absorbant peu le rayonnement solaire doivent être privilégiés, notamment pour le revêtement des façades et des toitures, en privilégiant les tons clairs caractérisés par un pouvoir réfléchissant (albédo) élevé, sous réserve d'une bonne insertion urbaine et architecturale.

Aspects extérieurs des constructions

1. Dispositions propres aux constructions neuves :

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par ces dispositions suivantes dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent. Il en est de même pour la zone UP.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

1.1. Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés aux caractéristiques morphologiques des tissus et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la topographie du lieu, ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines et des édifices patrimoniaux.

La conception, la volumétrie et l'aspect extérieur des constructions doivent tenir compte de la situation du projet dans son environnement géographique, géomorphologique, urbain et paysager. Tout projet de construction présentant une architecture innovante est recevable dès lors que ces conditions sont respectées.

La composition des constructions en second rang doit permettre de préserver l'intimité et de conserver voire de renforcer la qualité environnementale des cœurs d'îlots.

Les constructions implantées à l'angle de deux voies doivent être conçues pour concourir à l'ordonnancement de l'espace public qui l'environne. Une façade aveugle sur rue ne peut être admise.

Les entrées des véhicules dans les constructions doivent être conçues pour limiter leur impact sur la façade et le front urbain. Les rampes des parkings doivent être intégrées dans l'emprise de la parcelle, elles doivent être traitées de manière à s'harmoniser avec la construction et avec les espaces extérieurs et ne pas porter atteinte à la sécurité des piétons et des automobilistes.

1.2. Traitement des façades :

Toutes les façades des constructions doivent être traitées avec le même soin et en harmonie entre elles, y compris les murs pignons et les annexes, notamment en étant construites en matériaux de même nature ou ayant entre elles une suffisante parenté d'aspect (ou avec une palette limitée de matériaux qui devront s'harmoniser entre eux). Les façades de plus de 20m de longueur devront présenter des ruptures dans leur traitement architectural, afin d'éviter une uniformité d'aspect.

Une grande qualité des matériaux employés dans le soubassement des façades est exigée afin d'offrir des pieds d'immeubles de qualité à hauteur des yeux pour le piéton, d'en assurer un entretien aisé et lui garantir une bonne pérennité.

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter au maximum à la hauteur du rez-de-chaussée et du 1er étage si l'activité est également présente au 1er étage, à l'exception de la zone UH où la limite est fixée au seul rez-de-chaussée. Lorsqu'une même vitrine ou devanture est établie sur plusieurs constructions contiguës, les limites entre les constructions doivent être marquées. L'aménagement des devantures devra garantir la transparence visuelle vers l'intérieur des commerces. L'aménagement du rez-de-chaussée (commerces, activités, ...) doit permettre de garantir un accès indépendant aux fonctions de l'étage.

Dans le cas de rez-de-chaussée à vocation de parking, il ne pourra y avoir de mur aveugle le long des voies : celui-ci devra faire l'objet d'un traitement particulier avec des transparences.

Les sous-faces visibles depuis l'espace public doivent présenter le meilleur aspect possible (peinture, enduit, vêture...).

Les façades doivent être traitées de façon à éviter tout ruissellement de nature à engendrer des salissures, tant par les matériaux utilisés que par la conception technique des saillies, des percements et des soubassements. Les rejets d'eaux pluviales des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toute salissure des façades.

Les descentes d'eaux pluviales, les coffrets et éléments techniques, les climatiseurs, les extracteurs d'air, les groupes de climatisation doivent être intégrés dans la composition générale de la façade des constructions, de manière harmonieuse.

Les éléments d'occultation (persiennes, volets, stores, etc.), les garde-corps et les pare-vues doivent être intégrés harmonieusement à la façade. Les coffrages des volets roulants et rideaux métalliques devront être intégrés à l'intérieur de la construction ; aucun coffrage ne doit apparaître sur l'extérieur.

Les antennes paraboliques et les antennes relais sont mutualisées et disposées en toiture. Lorsqu'elles s'implantent en terrasse, elles doivent être le plus possible en retrait de la façade. Leur visibilité depuis l'espace public devra être réduite et elles doivent s'insérer de manière harmonieuse dans le volume de la construction et dans son environnement afin que l'impact visuel soit réduit à son minimum. Elles devront avoir une couleur qui s'intègre avec la partie de la construction sur laquelle elles sont fixées.

1.3. Aspect des matériaux et couleurs :

Les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que les constructions dialoguent avec leur environnement.

Le choix des matériaux constructifs doit être fait en privilégiant trois caractéristiques :

- Leur performance énergétique ;
- Leur impact environnemental ;
- Leur pérennité.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. En particulier, les matériaux apparents, doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Les matériaux bruts (notamment les parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux imités (tels fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois), les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter, sauf dans les ensembles urbains remarquables repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan graphique où ils sont interdits.

Les constructions devront privilégier des couleurs non saturées. Le choix des couleurs des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi dans le respect des éventuels nuanciers communaux annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

1.4. Toitures :

Considérées comme la cinquième façade des constructions, les toitures et leurs éventuels édicules techniques devront être traitées avec autant de soin que les autres façades. Les toitures doivent présenter une simplicité de volume, être conçues en harmonie avec les caractéristiques de la construction et s'intégrer dans le contexte architectural, urbain et paysager environnant.

Les couvertures apparentes en tôle ondulée, shingle, papier goudronné ou fibrociment sont interdites.

1.4.1. Typologies de toitures autorisées

Sont autorisées :

- Les toitures à pente(s) dont l'inclinaison n'excédera pas 60°, à l'exception des zones UH, N et A où la limite est fixée à 45°. Elles doivent être recouvertes de matériaux nobles choisis pour leur pérennité ou leur stabilité d'aspect. Les pentes de toitures des constructions annexes, ainsi que celles des verrières, des vérandas et des serres peuvent présenter des pentes plus faibles que les constructions principales.
- Les toitures comprenant des combles « à la Mansart », selon le contexte architectural et urbain de la construction projetée. Les toitures en pente de type Mansart doivent s'inscrire dans un demi-arc de cercle comprenant un rayon de 4m à compter du nu de la façade et respecter une pente de 10% minimum pour le terrasson. Voir schéma ci-après.
- Les terrasses, à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site et les points de vue les plus éloignés, et réponde à des exigences de performances environnementales (végétalisation, énergies renouvelables, etc.). Au-delà d'une surface totale de toitures terrasses de plus de 150 m², celles-ci doivent être systématiquement végétalisées lorsqu'elles sont inaccessibles ou être paysagées lorsqu'elles sont accessibles, et recevoir dans les deux cas une végétalisation extensive (entre 5 et 20 cm d'épaisseur minimale de substrat), intensive (entre 21 et 39 cm d'épaisseur minimale de substrat) ou de type jardin suspendu (entre 40 et 80 cm d'épaisseur minimale de substrat), à l'exception des parties occupées par les ouvrages techniques, verrières, capteurs d'énergie (panneaux solaires...). Les toitures terrasses qui ne seraient pas végétalisées devront être de couleur claire.

Les baies d'éclairage des combles (lucarnes, chiens assis, châssis de toit...) devront être édifiées dans l'axe des percements aux étages inférieurs et leur dimension hors tout n'excédera pas la dimension de la baie située à l'étage inférieur. Le cumul des largeurs vitrées n'excèdera pas 50 % de la longueur de la toiture dans laquelle elles se situent.

1.4.2. Intégration des édicules et installations techniques

Les édicules et installations techniques indispensables au fonctionnement du bâtiment (exemple : garde-corps, ligne de vie, antennes, cheminées, cabines d'ascenseur, chaufferie, climatisation, panneaux solaires...) doivent être intégrés harmonieusement au volume de la construction et faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif permettant leur dissimulation depuis l'espace public et les constructions avoisinantes. Seuls les cheminées et les conduits verticaux de ventilations peuvent sortir de l'enveloppe de la toiture. Les murs d'acrotères des constructions devront être prévus assez hauts afin que les éléments rapportés comme les garde-corps de sécurité en terrasses ne viennent pas dénaturer l'aspect architecturale de la construction. Les lignes de vie devront être positionnées de manière à n'être pas visible depuis l'espace public une fois déployées.

Les panneaux solaires devront être :

- Implantés dans le respect de l'unité de la toiture et positionnés de manière à éviter un morcellement excessif de la couverture,
- En concordance avec les éléments d'architecture de la façade (emprise et gabarits des baies, axes des ouvertures),
- De teinte sombre et d'aspect mat, granité ou antireflets pour en limiter l'impact visuel.

Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de la toiture et peuvent être posés ou encastrés (c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de toiture). Sur les bâtiments protégés ou identifiés comme patrimoine local remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, les dispositifs d'énergie solaire doivent être encastrés.

Lorsqu'une construction nouvelle est accolée à une ou des constructions existantes moins hautes et lorsqu'un dévoiement et un rehaussement des conduits de cheminée ou de ventilation est nécessaire, les conduits dévoyés et rehaussés doivent faire l'objet d'un traitement architectural d'ensemble.

1.5. Clôtures et portails :

L'aspect et la couleur des clôtures et de leurs enduits devront être en harmonie avec les constructions et en cohérence avec l'esthétique de la rue. L'emploi de plaques de béton ou de parpaings non enduits est interdit.

La hauteur des clôtures ne pourra pas dépasser 2 m. La hauteur maximum des piliers est fixée à 2,20 m. Toutefois, si toutes les clôtures avoisinantes sont plus basses, la hauteur des clôtures et des portails de la construction nouvelle devront être abaissées afin de s'insérer harmonieusement à l'esthétique de la rue.

La hauteur maximale est portée à 2,50 m pour les clôtures des terrains supportant des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La hauteur des clôtures peut également être plus importante pour des raisons de sécurité d'une installation sensible. Ces dispositions ne sont pas applicables aux clôtures protégées ou identifiées au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme,

Pour les clôtures implantées sur un terrain en pente, la hauteur maximale ne pourra être excédée en tout point. Dans le cas de différence de niveau entre les terrains situés de part et d'autre de la limite séparative, ou de différence de niveau entre le terrain et l'alignement, la hauteur de la clôture se mesure à partir de la ligne moyenne des terrains naturels.

Les portails d'accès véhicule devront avoir une largeur comprise entre 2,5 m et 4 m. Leur largeur est étendue à 5 m en zone UI.

Les coffrets techniques, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

La conception des clôtures doit prendre en compte la nécessité d'assurer une continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public. Les clôtures seront aménagées afin de permettre le passage de la petite faune. Il est préconisé de laisser au moins une ouverture de 15 cm de côté minimum en bas de la clôture, du mur ou du muret, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture quel que soit la limite.

Pour les parcelles situées en zone inondable, tout pétitionnaire devra se référer au règlement du PPRI en vigueur afin de respecter les dispositions éventuellement applicables aux travaux, installations ou constructions projetés, et notamment permettre le libre écoulement des eaux.

Les haies doivent être composées d'un mélange d'au moins deux essences minimum caduques et persistantes. Les essences indigènes et dont le pouvoir allergène est limité seront privilégiés.

1.5.1. Les clôtures sur voie

Les clôtures sur voie doivent être implantées à l'alignement actuel et futur.

Elles seront composées (hors portail) soit :

- D'un muret plein d'1/3 de la hauteur de la clôture, surmonté d'un barreaudage fin ajouré représentant 2/3 de la hauteur totale de la clôture. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale.
- D'un grillage maillé doublé d'une haie végétale ;
- D'une haie végétale.

Les brises vues autres que tôle de festonnage visibles depuis la voie sont interdits. En cas de festonnage une partie ajourée minimale de 15 centimètres devra être respectée entre le haut du muret et le bas du festonnage.

Dans la limite d'un tiers du linéaire de la clôture, la hauteur de la partie pleine (y compris les portails) pourra être portée jusqu'à 2 m maximum et 2,50 m pour les équipements publics et d'intérêt collectif. Un dépassement de la hauteur de la partie pleine du soubassement est autorisé pour les installations techniques relatives aux réseaux (boîtiers électriques ou boîtiers à gaze, etc.).

Les murs pleins sont autorisés sur la totalité du linéaire de clôture sur voie pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Un mur plein existant en pierres apparentes doit être conservé ou restauré. Lorsque des murs pleins existent dans la rue, il peut être pour des raisons d'intérêt architectural ou d'harmonie avec les propriétés voisines, autorisé la création et le prolongement de murs pleins dans le respect de la typologie des murs existants (hauteur et parement pierre).

Les portails et les portillons devront s'intégrer par leurs hauteurs, couleurs et matériaux avec l'ensemble de la clôture et être en harmonie avec la construction. Ils seront de formes simples, sans excès de surcharge décorative.

1.5.2. Les clôtures en limites séparatives

En limite séparative, les clôtures peuvent être pleines ou ajourées.

Si elles sont ajourées, elles doivent être doublées d'une végétalisation (haies vives, végétations grimpantes sur grillage) et constituées soit :

- D'un barreaudage, d'un treillis soudé, de panneaux en bois ou matière assimilée
- D'une partie maçonnée et une partie en claire-voie. Dans ce cas, le soubassement plein maçonné sera d'1/3 de hauteur surmonté, de préférence d'une grille métallique, ou à défaut de tout autre dispositif à claire-voie de 2/3 de hauteur ;
- Ou uniquement constituée d'une haie vive.

En limites ou à l'intérieur des zones N et des espaces paysagers d'usage collectif ou des espaces verts à protéger identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les clôtures ne peuvent pas être pleines et doivent faire l'objet d'un traitement végétal.

2. Dispositions propres aux extensions, surélévations, réhabilitation et/ou ravalement des constructions existantes :

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général ne sont pas concernées par ces dispositions suivantes dès lors que des dispositions sécuritaires ou fonctionnelles l'imposent. Il en est de même pour la zone UP.

Toutefois, toutes les dispositions doivent être prises pour assurer leur bonne intégration dans l'environnement urbain, paysager et architectural.

2.1. Dispositions générales

Les travaux sur les constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture d'origine, notamment en matière de volume, de rythme des façades, de matériaux et de couleurs.

Cette disposition ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension, de rénovation et/ou de réhabilitation de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

2.2. Matériaux et aspect des façades

Les travaux sur les façades du bâti existant devront respecter les éléments d'ornementation présentant un intérêt architectural ou patrimonial (notamment les modénatures, corniches, volets, et céramique de façade...). Ces éléments devront être conservés ou reconstitués dans toute la mesure du possible.

Les murs ou ouvrages en pierre de taille ou briques prévus pour être apparents doivent être préservés, dans la mesure du possible et au regard de la nature des travaux envisagés.

Les matériaux utilisés lors des extensions ou des modifications de façade doivent être choisis en recherchant une harmonie avec d'une part la nature de la construction et d'autre part les constructions avoisinantes. Le choix des couleurs des façades, des menuiseries et des ferronneries sera établi dans le respect - le cas échéant - des éventuels nuanciers communaux annexés au présent Plan Local d'Urbanisme. Les matériaux imités (telles les fausses pierres, les fausses briques, les fausses pièces de bois, etc.) les tôles ondulées et les matériaux réfléchissants sont à éviter.

Les baies créées ou modifiées dans les façades existantes doivent reprendre les proportions, les matériaux, les accessoires (tels les volets), les couleurs de baies existantes et les modénatures.

Les percements dans les façades doivent être conçus pour préserver l'ordonnement général des façades.

L'aménagement des devantures commerciales doivent être réalisées dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition générale de la façade de la construction. Il en est de même pour les matériaux employés et les couleurs choisies.

2.3. Ravalement

Les ravalements donnant lieu à des modifications de l'aspect extérieur des façades doivent employer des techniques, des matériaux et des couleurs adaptés à la nature de la construction, à son caractère architectural et à l'impact de la construction dans son milieu environnant. Pour les façades, les menuiseries et les ferronneries, le choix des couleurs sera établi dans le respect des éventuels nuanciers communaux annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Le ravalement doit permettre de maintenir et de mettre en valeur les techniques constructives d'origine ainsi que les décors structurels et ornementaux.

Lorsqu'une façade commerciale existante présente un intérêt patrimonial ou architectural (modénatures, panneaux en bois travaillés, appareillage en pierres, etc.), celle-ci doit être, sauf impossibilité technique avérée, préservée ou mise en valeur. En cas d'installation de rideaux métalliques, les caissons ne pas présenter de saillies en façades. Les rideaux devront être ajourés.

2.4. Travaux de performances énergétiques

En cas de travaux d'isolation sur une construction existante, le choix des matériaux doit privilégier leur adaptation au système constructif d'origine (matériaux naturels au regard de leurs caractéristiques hygrothermiques), ainsi que leur esthétique.

L'isolation thermique extérieure doit être l'occasion d'améliorer l'insertion et la qualité du bâti. Elle ne doit néanmoins pas modifier la composition générale des façades et leur qualité architecturale (notamment leur organisation, volumétrie, ordonnancement et modénatures).

Les façades d'une construction en meulière ou les soubassements en meulière, même non repérée au titre du patrimoine remarquable, devront être conservées et ne pourront pas faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

2.5. Toitures

La réfection d'une toiture doit respecter le style de la construction existante.

Lors d'une extension et/ou d'une surélévation, la conception et la réalisation des nouvelles toitures doivent être en harmonie et en cohérence avec le reste de la construction. Les types de toiture des constructions existantes seront préservés, sauf s'ils ne sont pas compatibles avec le bâti ou l'inclinaison de la pente.

Les toitures des extensions et/ou surélévation de bâtiments peuvent être réalisées dans le matériau de couverture utilisé sur la construction d'origine (hors matériaux spécifiés par le présent règlement).

2.6. Clôtures et portails

Les travaux d'entretien et d'aménagement (élargissement d'un portail) sur des clôtures existantes, peuvent être réalisés en conservant les proportions et l'aspect d'origine de la clôture.

Les clôtures et portails anciens en maçonnerie ou en fer forgé doivent, dans la mesure du possible, être maintenus et restaurés.

En cas de rénovation de la clôture, les dispositions de l'article 1.5. s'appliquent de plein droit.

2.7. Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

La démolition des bâtiments remarquables et/ou des éléments remarquables du patrimoine urbain ou architectural repérés sur le plan de zonage et décrits en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme est interdite. Cette disposition ne s'applique pas aux extensions et autres ajouts postérieurs à la construction initiale. Néanmoins, des démolitions ponctuelles partielles sont autorisées pour permettre des modifications ou extensions dans le respect des règles suivantes ou pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité. Quels que soient les travaux ponctuels, les caractéristiques et la composition architecturale des bâtiments remarquables ne doivent pas être remises en cause.

La création de nouvelles ouvertures en façade doit respecter la composition générale de la construction.

La modification des clôtures et murs de clôtures repérées au plan de zonage est interdite, sauf justification pour raisons d'hygiène ou de sécurité, de salubrité ou dans le cadre d'une démolition ponctuelle pour la réalisation d'un nouvel accès à l'unité foncière (dans le respect des dispositions générales du présent règlement), et si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. Lorsqu'un mur de clôture accompagne un bâtiment remarquable mais n'est pas repéré en tant que tel, il pourra être reconstruit dans les mêmes proportions.

Tous les travaux réalisés sur des constructions, murs et clôtures ouvragés à protéger, inventoriés comme patrimoine remarquable, doivent être conçus dans le respect des caractéristiques à préserver ou à restaurer de ladite construction et doivent notamment de manière cumulative :

- Respecter la volumétrie des constructions existantes. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du présent plan local d'urbanisme relative au patrimoine bâti remarquable ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, les modénatures et tout élément habillant la façade (garde-corps, ferronnerie, balcons, volets...), les baies en façade, les lucarnes, les menuiseries extérieures et les devantures ;
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment dans le cas de requalification et réhabilitation ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.

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

L'isolation thermique par l'extérieur est interdite, sauf mention contraire figurant dans la fiche se rapportant au patrimoine bâti figurant en annexe du présent règlement.

L'extension de ces bâtiments devra respecter l'harmonie générale en s'accordant avec les volumes et les matériaux d'origine, sans exclure un projet adoptant des formes et matériaux de l'architecture contemporaine propres à souligner la qualité du bâtiment originel. Le traitement paysager, des constructions annexes et des extensions devra s'accorder avec un aménagement harmonieux des abords du bâtiment remarquable. En particulier, les nouvelles constructions et extensions ne devront pas masquer la totalité d'un bâtiment remarquable visible depuis l'espace public.

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

Pour le bâti remarquable et les édifices à caractère historique ou d'intérêt local, l'implantation des panneaux solaires devra être privilégiée sur un bâtiment secondaire plus neutre (annexes, extensions ou appentis existants, vérandas).

Dans le cas de toitures à pentes, les dispositifs de production d'énergie solaire devront respecter la pente de la toiture et être encastrés c'est-à-dire compris dans l'épaisseur de la toiture.

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

Traitement des espaces non bâtis

Les espaces libres, et en particulier la distance de retrait, doivent faire l'objet d'une composition paysagère soignée comprenant des éléments végétaux et/ou minéraux participant à l'insertion de la construction dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au renforcement de la biodiversité et à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, bassins ...), le traitement paysager des espaces libres doit :

- tenir compte de l'échelle du terrain et de l'organisation du bâti et être conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- s'adapter à la nature du terrain (topographie, géologie, configuration, ...), y compris pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- privilégier les espaces verts d'un seul tenant et la contiguïté avec les espaces libres végétalisés des terrains voisins ;
- intégrer la gestion des eaux pluviales ;
- permettre une amélioration du confort thermique du bâti.

Dès lors que la conception des constructions offre des vues ou des passages depuis l'emprise publique vers l'intérieur de l'îlot, doivent être privilégiés le maintien ou la création, des cours et jardins au droit des vues ou des passages de façon à ce qu'ils participent au paysage de la rue.

En cas d'implantation des constructions en retrait de l'alignement, au moins 50 % de la superficie de l'espace situé entre la construction et l'alignement doit être végétalisé, sauf pour les constructions comportant un rez-de-chaussée à destination autre que logement.

Plantations existantes

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes sur l'unité foncière. En cas d'abatages, ces arbres doivent être remplacés par des essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques, à raison de 2 arbres plantés pour un abattu sur la même unité foncière.

Les arbres d'alignement, publics ou privés, doivent être maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes en taille et en essences, plantées en cohérence paysagère de l'alignement préexistant, conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

Densité et diversité de plantations/végétalisation

Les espaces de pleine terre doivent être plantés de différentes strates végétales (arbres de grand, moyen et petit développement, arbustes, plantes herbacées, grimpantes) dès lors que leur configuration et le caractère des espaces le permet. L'annexe du présent règlement présente une liste des essences d'arbres et d'arbustes à privilégier, ainsi qu'une liste des espèces invasives et allergènes à proscrire. Cette liste est susceptible d'évoluer notamment au regard des changements climatiques.

Les arbres plantés, nouveaux ou en remplacement d'arbres abattus, doivent au moment de la plantation avoir une hauteur d'au moins 1,50 mètres. La géométrie et la surface des espaces végétalisés doivent permettre le développement des plantations en port libre. Les plantations d'arbres nouveaux ou l'implantation des constructions neuves à proximité d'arbres existants sur l'unité foncière doivent respecter les distances aux façades indiquées dans le tableau suivant :

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

Il est exigé la plantation d'au moins un arbre par tranche de 100 m² d'espaces libres. Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur et les arbres existants peuvent être comptabilisés. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à un cube de 2,50 mètres de côté, ou 12m³. Les arbres doivent être plantés et entretenus dans des conditions leur permettant de se développer normalement.

Les arbres de moyen et grand développement doivent être plantés au minimum à 2 mètres des limites séparatives.

Pour toute plantation d'arbre de grand développement, un recul de 6 mètres minimum est imposé par rapport aux voies de chemin de fer. Ce recul est porté à 10 mètres minimum pour les arbres à feuilles caduques.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly, et sur l'ensemble du territoire aux abords des voies publiques

Les plantes à racines traçantes (telles que peupliers, acacias, robiniers, aulnes, prunus, saules...) sont interdites à moins de 50 mètres des constructions, des aménagements de voiries et des différents réseaux.

Dispositions complémentaires à proximité ou sur la plateforme aéroportuaire d'Orly

Les plantes susceptibles d'attirer les oiseaux sont interdites. On pourra se référer aux études de la DTI (Direction de la Technique et de l'Innovation) de la DGAC (Direction Générale de l'Aviation Civile). La liste des plantes déconseillées figure dans les annexes du PLU : Fiche DGAC principales plantes décoratives déconseillées sur les aéroports.

Aires de stationnement

Les aires de stationnement extérieur comportant plus de quatre emplacements seront traitées majoritairement avec des matériaux infiltrants et accompagnées d'un aménagement paysager à raison d'un arbre au moins pour 50 m² de la superficie affectée à cet usage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les ombrières équipées de panneaux photovoltaïques implantées sur les parcs de stationnement extérieurs concernées par les dispositions de l'article 40 de la loi ApER.

Obligation de plantation / transition paysagère

Les installations nuisantes et dépôts de matériaux doivent être masqués par des plantations à feuillage persistant.

Plantation sur dalle

L'ensemble des espaces verts sur dalle sera conçu dans une perspective de durabilité. Le traitement des espaces verts sur dalle devra respecter un coefficient de biotope d'au moins 0,5.

NB : Les prescriptions de traitement des espaces non bâtis du présent chapitre ne s'appliquent pas pour les travaux de réhabilitation des constructions existantes.

3. STATIONNEMENT

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

Pour les cas où le nombre de places de stationnement à réaliser dépend des besoins de la construction ou de la nature de l'équipement, le pétitionnaire devra fournir une notice pour justifier du nombre de place à réaliser.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher ou du nombre de logements qu'elles occupent. Il en va de même lorsque le projet de construction se situe sur plusieurs zones, le nombre est calculé en fonction du nombre de logements situés dans chaque zone.

En cas de division en volume :

Toute création de nouveau logement, même par division d'un logement existant en volume, doit respecter les présentes règles de stationnement.

Suppression d'emplacements existants :

La suppression de places de stationnement existantes est interdite si cela a pour effet de porter le nombre de places en-deçà des obligations ci-dessous, sauf si elles sont remplacées par de nouvelles places obligatoirement réalisées sur l'unité foncière.

Changement de destination :

Pour les changements de destination, les normes de stationnement exigées correspondent à la nouvelle destination.

Extensions des constructions existantes :

En cas d'extension ou d'aménagement des locaux les normes des constructions neuves s'appliquent.

Dimensionnement des places de stationnement :

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes (hors poteaux) et intégrer une aire de dégagement :

- Longueur : 5,00 mètres
- Largeur : 2,50 mètres
- Aire de dégagement : 5 mètres

Pour les opérations visant à créer 3 logements et plus, le nombre de places réservé aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR) est :

- d'au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants ;
- d'au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public dans le cas d'établissements recevant du public. Pour connaître les caractéristiques des places de stationnement aux normes PMR, se référer aux annexes du règlement.

Rampes d'accès :

Les rampes d'accès ne doivent pas entraîner de modification du niveau du trottoir. Leur pente dans les 4 premiers mètres à partir de l'alignement ne doit pas excéder 5 %, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les rampes d'accès ne doivent pas avoir une pente supérieure à 18 % et présenter une hauteur minimale de 2m libre de tout obstacle.

Places commandées :

Les places commandées sont interdites pour toute opérations comptant 2 logements et plus.

Rappel du Code de la construction et de l'habitation concernant les véhicules électriques :

Conformément au Code de la construction et de l'habitation, une part des places à réaliser doit être pré-équipée pour faciliter l'accueil d'une borne de recharge de véhicule électrique, dotée d'un système individuel de comptage des consommations.

Aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33 code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme (de plus de 15 ans) dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'une acquisition dans un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La situation des places dans le voisinage immédiat doit permettre leur utilisation. La distance à parcourir à pied par les chemins praticables en tenant compte du tracé des rues ne pourra par conséquent pas excéder 300 m.

Mutualisation des places de stationnement (disposition applicable pour les communes de Gentilly et Villejuif)

Dans le cas où les besoins en stationnement des véhicules automobiles sont satisfaits par la création d'un parc de stationnement commun à l'ensemble, ou à une partie, d'une opération faisant l'objet d'une seule autorisation d'urbanisme, ou d'une ou plusieurs opérations immobilières réalisées dans le cadre d'une même Zone d'Aménagement Concerté ou Concession d'aménagement, le nombre total de places à réaliser en application des normes articles 15-1 et 15-3 pourra être minoré, à condition que :

- la ou les opération(s) portent sur une ou des constructions ayant au moins deux destinations différentes ;
- que l'application des normes définies au présent article aboutisse à un besoin minimum de 40 places au total ;
- le nombre total des places de stationnement exigées pour chacune des destinations par application des normes définies aux articles 15-1.2 et 15-1.3 soit supérieur ou égal à 3 places ;
- le futur parc de stationnement commun (accès, disposition...) soit conçu pour un usage permettant le foisonnement et la mutualisation des places des différentes typologies de destinations.

Dès lors que l'ensemble des conditions fixées ci-dessus est satisfait, le nombre total de places à réaliser pourra être minoré de 50 % maximum par rapport aux normes définies aux articles 15-1 et 15-3 à condition de justifier des besoins, de l'occupation alternative des places par les usagers fréquentant les différentes opérations desservies, d'une gestion mutualisée et foisonnée de ces places, dans une notice de stationnement.

Dispositions transversales pour les véhicules motorisés :

- Les résultats en nombre de place découlant de ces normes sont arrondis à l'unité supérieure.
- Toute tranche commencée est due.
- Lorsqu'une unité foncière est concernée en tout ou partie par un périmètre de 500 mètres depuis un point de desserte de transport en commun identifié sur le plan de zonage, la règle de stationnement s'applique sur l'ensemble de l'unité foncière.
- Tout parc de stationnement doit réserver 2 % minimum de sa surface (circulation non comprise) au stationnement des 2 et 3 roues motorisés (avec un minimum de 5 m²).

Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
Habitation :	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
Logement	1 place par logement créé A Gentilly : 0,8 place par logement A Villejuif : 0,85 place par logement	Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de stationnement à destination du logement » avec un maximum de 1 place/logement pour la catégorie studio et T1
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat Logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation	0,5 place par logement créé	1 place par logement créé A Gentilly : 0,8 place par logement
Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'occupation du bâtiment, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs, et sa localisation dans la commune.	
Commerces et activités de services :	Est exigé au minimum :	
Artisanat et commerce de détail	Pour les communes limitrophes de Paris indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : <ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas exigé de places pour les 200 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher 	
Restauration		
Commerce de gros		
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pour les communes du cœur de métropole indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » : <ul style="list-style-type: none"> • Il n'est pas exigé de places pour les 150 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher 	

	<p>Pour les communes de l'agglomération centrale indiquées sur le document graphique « règles de stationnement à destination d'activité » :</p> <ul style="list-style-type: none"> Il n'est pas exigé de places pour les 100 premiers m² de surface de plancher. Au-delà : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher <p>Une place de livraison au-delà de 500 m² de surface de plancher créée. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</p>	
Hôtels Autres hébergements touristiques	<ul style="list-style-type: none"> 1 place pour 5 chambres 	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	
Les destinations et sous destinations	Au sein des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement	Hors des périmètres autour des gares/stations identifiés sur le plan de stationnement,
Autres activités des secteurs primaires secondaires et tertiaires :	Est exigé au minimum :	
Industrie Cuisine dédiée à la vente en ligne	<p>1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créée</p> <p>Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</p> <p>Deux/trois-roues motorisés : 5 places (2,40m²) par tranche de 200m² de surface de plancher.</p>	
Entrepôt	<p>1 place par tranche de 150 m² de surface de plancher créée jusqu' à 5000 m² de surface de plancher puis 1 place par tranche de 1 000 m².</p> <p>Les aires de livraison et les places liées au chargement et déchargement des camions et poids lourds doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.</p> <p>Lorsque la surface de plancher destinée à l'entrepôt est inférieure à 200 m², il est exigé 5 places de stationnement pour les deux/trois-roues motorisés. Les places doivent respecter les dimensions minimales suivantes mesurées à l'intérieur de la place : 2 m de longueur et 1,20 m de largeur pour une place.</p>	
Bureau	Est exigé au minimum :	Est exigé au minimum :
	<ul style="list-style-type: none"> Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de 	<ul style="list-style-type: none"> Se référer à la règle indiquée sur le document graphique « règles de

	stationnement à destination d'activité »	stationnement à destination d'activité »
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction.	

Equipements d'intérêt collectif et services publics :	Est exigé au minimum :
Locaux et bureaux des administrations publiques	Le nombre de places de stationnement à réaliser doit être adapté à la nature de l'équipement, à son mode de fonctionnement, à sa localisation sur le territoire communal (proximité des transports en commun, existence de parcs publics de stationnement à proximité, etc.) et au nombre et au type d'utilisateurs concernés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques	
Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de cultes	
Autres équipements recevant du public	
Exploitations agricoles et forestière :	Est exigé au minimum
Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> Le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction des besoins de la construction. Les aires de livraison doivent être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.
Exploitation forestière	

Dispositions générales pour les vélos :

Il convient de souligner que sont parus un Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, et un Arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, qui fixent la surface par emplacement et le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos en fonction de la catégorie et de la capacité du bâtiment.

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

Destinations		Normes de stationnement vélos
Habitation	Logements	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
	Hébergement	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	1,5 m ² pour 400 m ² de surface de plancher
	Entrepôt	1,5 m ² pour 1 000 m ² de surface de plancher
	Bureau	1,5 m ² pour 100 m ² de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Restauration	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Commerce de gros	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Hôtels	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres hébergements touristiques	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Cinéma	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.

Destinations		Normes de stationnement vélos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	15% de l'effectif total des agents du service publics accueillis simultanément dans le bâtiment
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Pour les écoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves Pour les collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves/étudiants
	Salles d'art et de spectacles	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Équipements sportifs	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
	Autres équipements recevant du public	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire à 100 emplacements.
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	Non réglementé
	Exploitation forestière	

4. EQUIPEMENT ET RESEAUX

a. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur une de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit. Tous les accès doivent être prévus sur une voie de desserte pour laquelle une largeur minimale est imposée afin notamment de répondre aux impératifs de sécurité publique.

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité, de sécurité et de visibilité. La largeur des accès pour véhicule ne peut être inférieure à 3,50 mètres, sauf si le règlement de voirie communal est plus restrictif.

Toute opération doit limiter le nombre d'accès sur les voies publiques. Ainsi, le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité publique. Notamment, dans le cas d'un terrain desservi par plusieurs voies, les constructions pourront n'être autorisées que si l'accès est établi sur la voie où la gêne sera la moindre. La localisation des accès des véhicules doit être choisie pour ne pas impacter des plantations ou espaces verts publics, des dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de la voirie.

Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10 mètres des intersections des voies de desserte et le cas échéant est soumis à l'avis des services de voiries.

Uniquement pour la zone UH, un seul accès véhicule par unité foncière est autorisé, sauf s'il existe un impératif technique ou de sécurité qui justifie de réaliser plusieurs accès, notamment la déclivité du terrain ou le nombre de logements desservis.

Uniquement pour la zone UH, pour toute division parcellaire postérieure à la date d'approbation du présent règlement aboutissant à la création de 2 nouvelles unités foncières et plus, les accès devront être mutualisés.

Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle du site dans lequel la construction s'inscrit afin qu'ils soient le moins perturbants possible pour la circulation des voies.

Les créations et les modifications de voie se raccordant sur les voiries publiques sont soumises à l'accord préalable du gestionnaire de voirie. Des prescriptions particulières peuvent notamment être imposées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes utilisant ces accès.

Voie et chemin d'accès

Les caractéristiques des chemins d'accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et de l'enlèvement des ordures ménagères.

Ils doivent être adaptés aux normes techniques de raccordement à la voirie et respecter les critères de sécurité d'insertion sur la voie publique. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Lorsqu'elles desservent 4 logements et plus, les voies se terminant en impasse et les chemins d'accès doivent être aménagés de telle sorte que les véhicules, y compris de ramassage d'ordures ménagères puissent faire demi-tour. Dès lors qu'une opération comporte un chemin d'accès en impasse desservant 2 ou 3 logements ne permettant pas le ramassage des déchets en porte à porte, un espace ou un local non visible depuis l'espace public doit être aménagé pour accueillir les différents containers d'ordures ménagères et de tri des déchets qui ne pourront demeurer visibles depuis la rue.

Les voiries et chemins d'accès à créer devront être dimensionnées afin de pouvoir supporter le trafic nécessaire à la desserte des parcelles :

- Lorsqu'elles desservent un seul logement, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 3,5 mètres.
- Lorsqu'elles desservent 3 logements et plus, les voies et chemins d'accès doivent avoir une largeur minimale de 5,5 mètres.

Le pétitionnaire doit prévoir un raccordement au réseau viaire conforme au règlement de voirie en particulier sur la largeur des accès et la préservation des trottoirs continus.

En cas de voie nouvelle terminant en impasse, celles-ci ne pourront pas excéder 50 mètres de longueur et devront avoir une aire de retournement.

Les voies créées devront être revêtues d'un matériau drainant.

Les voies devront intégrer les aménagements nécessaires à garantir l'accessibilité PMR et les circulations douces.

b. Desserte par les réseaux

1. Alimentation en eau potable

1.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable. Les conduites de raccordement doivent être enterrées. Le regard de branchement doit se trouver en limite de propriété sur le domaine privé.

1.2 Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense incendie conforme aux normes en vigueur.

2. L'assainissement des eaux usées

2.1 Une construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou de la plateforme d'évacuation et de traitement des eaux usées. Les conduites de raccordement doivent être enterrées.

2.2 Les eaux industrielles sont soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Leur évacuation est subordonnée à un prétraitement en dehors des espaces publics. Les eaux pluviales non polluées devront être infiltrées.

2.3 Les constructions devront respecter les prescriptions en vigueur telles qu'elles résultent de l'application des règlements départemental et territorial d'assainissement ou en tenant lieu en l'absence de règlement territorial.

3. L'assainissement des eaux pluviales

3.1. Dispositions générales

Le présent zonage pluvial s'applique sur toutes les zones U, A et N du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, à l'exception de la zone UP.

Il s'applique sur le domaine privé comme sur le domaine public, à toute construction neuve, toute surélévation de plus d'un étage, tous travaux de voirie, d'infrastructure ou d'aménagement urbain, toute modification d'une surface en pleine terre ou partiellement perméable, et tous travaux conduisant à une modification de la perméabilité du sol, quel que soit le réseau de collecte dans lequel le projet est susceptible de se rejeter ou pas, et quel que soit la surface de l'emprise du projet.

Le présent zonage pluvial donne des prescriptions constructives pour les différentes pluies de références P1, P2, P3 et P4 définies comme suit :

Type de pluies	Occurrence	Quantité d'eau moyennes
P1 – Pluies courantes	3 à 6 mois	10 ou 16 mm par journée
P2 – Pluies moyennes	Décennales	51 mm en 6 heures
P3 – Pluies fortes	Trentennales à cinquantiennales	80 à 98 mm en 6 heures
P4 – Pluies exceptionnelles	Centennales	131 mm en 6 heures

Les règlements de service des autorités gestionnaires de l'assainissement s'ils s'avèrent moins contraignants, ne peuvent constituer une dérogation au présent règlement. A l'inverse, s'il s'avère que le règlement de service est plus contraignant que le présent règlement, c'est le règlement de service qui s'applique.

Le présent zonage pluvial est composé d'un mode principal à appliquer sans justification de la part du pétitionnaire, et d'un mode dérogatoire si l'environnement du projet ne permet pas d'appliquer le mode principal, que le pétitionnaire devra justifier dans le dossier de demande d'autorisation d'urbanisme.

3.2. Mode principal

Les eaux pluviales ne peuvent se connecter à l'espace public ou au réseau de collecte, qu'il soit unitaire ou séparatif. L'eau pluviale doit être gérée entièrement sur le terrain du projet, selon les orientations suivantes :

- Evapotranspiration par des jardins de pluie en pleine terre ou étanches.
- Infiltration, si possible diffuse. Dans les cas où la perméabilité initiale du sol (essai Porchet ou Matsuo) est faible (inférieure à 10^{-7} m/s), l'infiltration sera impérativement dans un espace vert avec des plantes adaptées pour favoriser l'infiltration (jardin de pluie en pleine terre).
- Réutilisation pour des usages ne nécessitant pas d'eau potable, soit l'arrosage d'un jardin, la chasse d'eau des WC, ou l'alimentation d'une zone humide. Cette réutilisation devra être conforme aux dispositions de l'arrêté ministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, et, dans le cas d'une réutilisation produisant des eaux usées domestiques, après une déclaration à la Mairie (ou EPT ?) et réaliser un comptage en vue d'une facturation de la redevance d'assainissement.
- Combinaison de deux ou trois de ces orientations.

L'ensemble des pluies de référence du présent règlement devra être pris en compte. Jusqu'à la pluie P2, le projet doit prévoir un abattement volumique de ces pluies sans porter préjudice à son fonctionnement quotidien. Pour la pluie P3, un stockage obligatoirement à ciel ouvert doit être planifié, sous la forme d'une zone inondable dont le nivellement doit permettre d'inonder les surfaces à faible enjeux afin de préserver les biens et les personnes sur la surface du projet. Pour la pluie P4, le projeteur devra estimer son impact sur le terrain, et faire en sorte, par le nivellement, qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité des personnes occupant le projet et qu'elle ne déborde pas de l'emprise du projet pour aggraver le risque inondation par temps de pluie exceptionnelle au voisinage.

3.3. Mode dérogatoire

3.3.1. Champs d'application du mode dérogatoire

Le mode dérogatoire ne peut être adopté que sous acceptation de l'autorité gestionnaire de l'assainissement et du réseau de collecte concerné quand un projet ne peut prévoir une infiltration diffuse. Dans le cas d'une impossibilité de faire une déconnexion sans infiltration, comme un jardin de pluie étanche ou une récupération pour réutilisation ne nécessitant pas d'eau potable, le mode dérogatoire ne peut être accordé que pour répondre à l'une des trois conditions suivantes sur justification technique :

- présence de gypse non dissous, en gisement et à moins de 20 mètres de profondeur ;
- présence d'infrastructure souterraine ne pouvant pas bénéficier d'une étanchéisation ;

- présence de carrière ou de vides karstique faisant l'objet d'une impossibilité de construire en surface.

3.3.2. Prescriptions minimales à appliquer pour le mode dérogatoire

En cas d'impossibilité démontrée il est demandé les deux mesures suivantes :

- abattement volumique minimal de la pluie courante P1, par évapotranspiration et infiltration. Selon le lieu concerné, une lame d'eau à abattre est définie dans l'item 6. Définition des pluies de référence et prescriptions associées à ces pluies, et le projet doit faire en sorte qu'à minima cette lame d'eau ne se retrouve pas dans le réseau de collecte. Cette lame d'eau à abattre est donnée pour une période de 24 heures. Cela signifie que les dispositifs d'abattement volumique doivent être disponibles pour la pluie suivante au plus 24 heures après le début de la pluie précédente. Les moyens autorisés pour abattre cette lame d'eau sont :
 - les toitures végétalisées dont l'épaisseur du substrat et le volume de réserve sous substrat doivent être adaptés à la lame d'eau à abattre (tableau dans l'article 3.4.3 Prescriptions constructives minimales en matière de toitures végétalisées).
 - les jardins de pluie en pleine terre dont la végétation doit être adaptée afin d'optimiser l'évapotranspiration et de minimiser l'infiltration profonde. La présence d'avaloir connecté au réseau est interdite dans le jardin de pluie.
 - les jardins de pluie étanches dont l'épaisseur du substrat, le volume de réserve sous substrat, les essences végétales et leur entretien doivent être adaptés à la lame d'eau à abattre (Tableau dans l'item 4.5 Dispositions constructives des jardins de pluie étanches en vue d'un abattement volumique).
 - les revêtements poreux, en particulier s'ils sont associés à des espaces verts dont le sous-sol pourra recevoir les eaux infiltrées.
- Un branchement des eaux pluviales vers le caniveau ou le réseau de collecte qu'il soit unitaire ou séparatif pluvial, avec une régulation du débit de fuite pour toute pluie non abattue, imposée selon le lieu du projet à 2 l/s/ha vers le réseau unitaire et à 1l/s/ha vers le réseau séparatif, avec les quatre obligations suivantes :
 - Le stockage nécessaire à la régulation du débit de fuite doit être à ciel ouvert, si possible sous la forme d'un espace urbain dont la fonction première n'est pas hydraulique (jardin, placette piétonne, caniveau, noue etc.). Pour la pluie décennale P2 (Niveau de service 2), la hauteur de stockage ne devra pas dépasser 40 cm. Les stockages enterrés pour la fonction de régulation du débit de fuite sont à éviter, et doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique et uniquement jusqu'à la pluie P2. Pour la pluie P3 le projeteur devra étendre le stockage, obligatoirement en surface, par une zone inondable nivelée en sorte que la submersion de cette zone de porte pas atteinte aux biens et aux personnes occupant le projet. Pour la pluie P4, le projeteur devra estimer son impact sur la parcelle et faire en sorte qu'elle ne porte pas atteinte à la sécurité des personnes occupant le projet et qu'elle ne déborde pas de l'emprise du projet pour aggraver le risque inondation par temps de pluie exceptionnelle au voisinage.
 - Le raccordement au caniveau ou au réseau de collecte, qu'il soit unitaire ou séparatif, se fera sur un seul branchement par unité foncière, et selon un diamètre maximal afin de garantir le débit de fuite et protéger le dispositif de l'inondation de la surface du projet par un reflux éventuels du réseau de collecte. Les diamètres maximaux de branchement au réseau sont donnés en fonction de la surface réelle raccordée du projet et du débit de fuite demandé, dans l'article 3.3.3 Diamètres maximaux de raccordement au réseau ou au caniveau publics selon la surface du projet. Le porteur du projet doit garantir que ce raccordement ne se colmate pas, par des dispositifs de son choix et de sa responsabilité. De même, s'il veut protéger le terrain du projet de manière plus efficace que le diamètre maximal imposé, il lui appartient de compléter l'installation par un dispositif anti-refoulement dont il aura la responsabilité.
 - Les avaloirs connectés au raccordement régulé orienté vers le caniveau ou le réseau public de collecte des eaux pluviales, ne doivent pas se trouver dans les espaces verts, que ces derniers soient utilisés ou non pour l'abattement volumique demandé. Les éventuels avaloirs ne peuvent

être installés qu'en trop-plein des organes techniques permettant l'abattement volumique de la pluie P1.

- Les trop-pleins non régulés, connectés au caniveau ou au réseau de collecte, qu'il soit unitaire ou séparatif, sont interdits.

3.3.3. Diamètres maximaux de raccordement au réseau ou au caniveau publics selon la surface du projet

Les tableaux suivants donnent les diamètres maximaux pour le raccordement au caniveau public, ou au réseau public de collecte des eaux pluviales qu'il soit unitaire ou séparatif, afin de garantir le débit de fuite demandé.

Stockage à l'air libre	Zones 1	l/s/ha
Surface du projet raccordée		Ømax
De 0 à	0,88 ha	20
De 0,89 à	1,38 ha	25
De 1,39 à	2,25 ha	32
De 2,26 à	3,52 ha	40
De 3,53 à	5,50 ha	50
De 5,51 à	8,73 ha	63
De 8,74 à	12,38 ha	75
De 12,39 à	14,08 ha	80
De 14,09 à	17,82 ha	90
De 17,83 à	21,99 ha	100
Plus de 22 ha		110

Stockage à l'air libre	Zones 2	l/s/ha
Surface du projet raccordée		Ømax
De 0 à	0,44 ha	20
De 0,45 à	0,69 ha	25
De 0,70 à	1,13 ha	32
De 1,14 à	1,76 ha	40
De 1,77 à	2,75 ha	50
De 2,76 à	4,37 ha	63
De 4,38 à	6,19 ha	75
De 6,20 à	7,04 ha	80
De 7,05 à	8,91 ha	90
De 8,92 à	10,99 ha	100
Plus de 11 ha		110

Stockage enterré	Zones 1	l/s/ha
Surface du projet raccordée		Ømax
De 0 à	1,97 ha	20
De 1,98 à	3,07 ha	25
De 3,08 à	5,04 ha	32
De 5,05 à	7,87 ha	40
De 7,88 à	12,3 ha	50
De 12,31 à	19,53 ha	63
De 19,54 à	27,67 ha	75
De 27,68 à	31,49 ha	80
De 31,50 à	39,85 ha	90
De 39,86 à	49,20 ha	100
Plus de 49,21 ha		110

Stockage enterré	Zones 2	l/s/ha
Surface du projet raccordée		Ømax
De 0 à	0,98 ha	20
De 0,99 à	1,54 ha	25
De 1,55 à	2,52 ha	32
De 2,53 à	3,94 ha	40
De 3,95 à	6,15 ha	50
De 6,16 à	9,76 ha	63
De 9,77 à	13,84 ha	75
De 13,85 à	15,74 ha	80
De 15,75 à	19,93 ha	90
De 19,94 à	24,60 ha	100
Plus de 24,61 ha		110

Le stockage enterré pour réguler la pluie vers le réseau ou le caniveau publics doit faire l'objet d'une demande d'autorisation prouvant l'impossibilité technique de faire un stockage en surface.

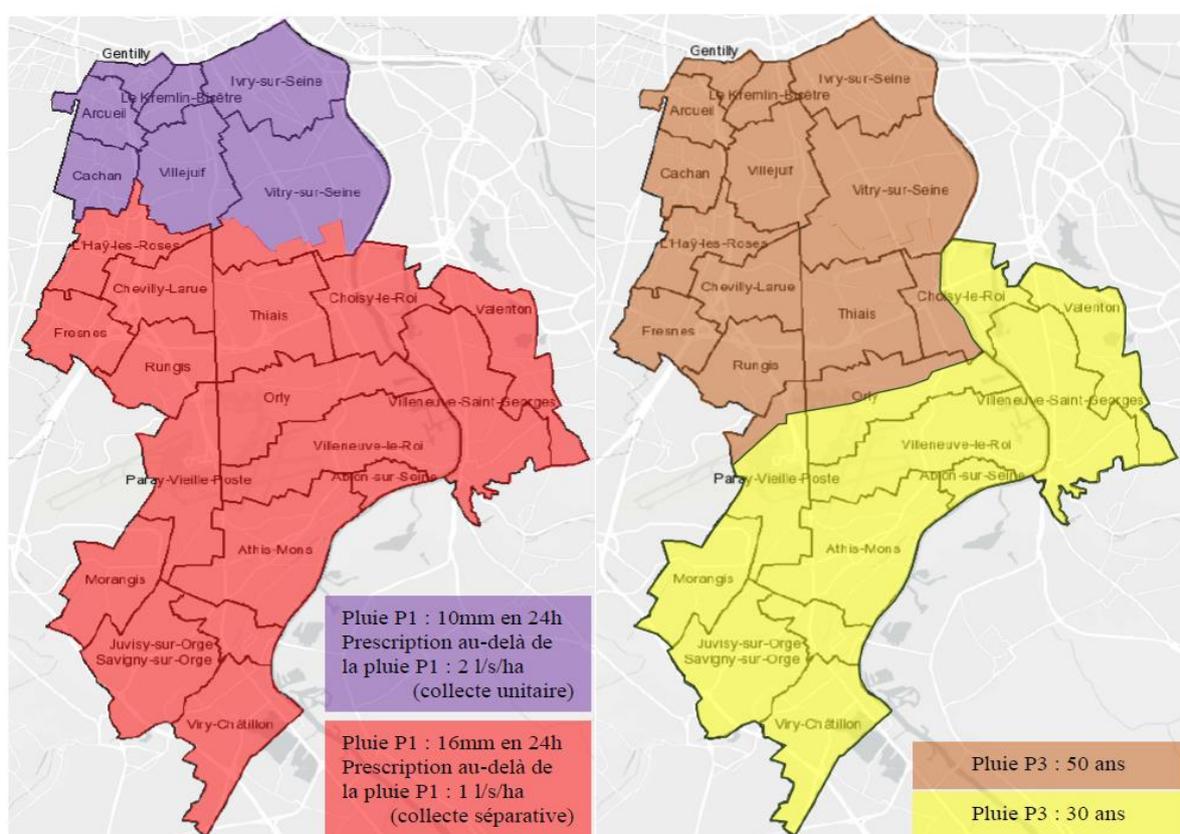
3.3.4. Volumes minimaux nécessaires à la régulation du débit de fuite

Le tableau suivant donne les volumes de stockage nécessaires pour réguler le débit de fuite, pour les bassins de retenue en surface (obligatoire) ou enterrés (sur demande d'autorisation dûment motivée, et uniquement pour la pluie P2) :

Volumés des stockages par hectare nécessaires à la régulation du débit de fuite (en m ³)				
	1 l/s/ha		2 l/s/ha	
Pluie	Surface	Enterré	Surface	Enterré
P2 : 10 ans	487	731	464	696
P3 : 30 ans	775	Interdit	752	Interdit
P3 : 50 ans	958		931	
P4 : 100 ans	1 300		1 277	

Ce volume peut être diminué, sur justification, s'il s'avère que le projet prévoit qu'une partie des eaux stockées s'infiltré dans le sol.

Annexe : Les Cartes du Zonage pluvial



Définition de la pluie P1 à abattre et des prescriptions de régulation du débit de fuite vers le réseau pour les pluies au-delà de la pluie P1

Définition de la pluie P3 occurrence trentennale et occurrence cinquantenaire

3.4. Dispositions communes aux deux modes

3.4.1. Interface avec les réseaux d'assainissement

Sur toute parcelle privée, les eaux usées doivent être complètement déconnectées des organes de gestion des eaux pluviales. Dans le cas du mode dérogatoire, dans une zone en assainissement unitaire, le branchement au réseau unitaire doit être impérativement distinct du branchement des eaux usées. Dans le cas du mode dérogatoire, dans une zone en assainissement séparatif, le branchement des eaux pluviales est impérativement connecté au réseau pluvial, et le branchement des eaux usées est impérativement connecté au réseau de collecte des eaux usées.

Afin d'éviter le risque de contamination des eaux pluviales par des branchements d'eau usée, il est demandé, sur les parcelles privées, dans la mesure du possible, de privilégier le transport des eaux pluviales en surface, notamment par des caniveaux. Cette prescription est obligatoire pour les pluies P3 et P4.

3.4.2. Dispositions particulières en cas de pollution des eaux de ruissellement

En cas de pollution de la surface de collecte, et en particulier les parkings non-couverts, les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ou tout autre surface pouvant entraîner une pollution des eaux de ruissellement, ces eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un traitement adapté à ladite pollution, avant infiltration, ou rejet au réseau de collecte qu'il soit séparatif ou unitaire. Ce traitement se fera par ordre de préférence :

- par phytoremédiation passive, obligatoire en particulier avant infiltration d'eau de ruissellement polluée ;
- par procédé industriel (décanteur, débourbeur-déshuileur etc.) avec la garanti d'un entretien adéquat et d'un suivi 24 heures sur 24.

3.4.3. Prescriptions constructives minimales en matière de toitures végétalisées

L'abattement volumique devra respecter l'épaisseur minimale de substrat suivant :

Type de toiture végétalisée horizontale	Epaisseur minimale du substrat	Hauteur de lame d'eau abattue en 24 heures
Extensive	12,5 cm	10 mm
Semi-intensive	15 cm	12 mm
Semi-intensive	20 cm	16 mm
Intensive	30 cm	22 mm
Intensive	50 cm	33 mm
Jardin suspendu	80 cm	42 mm
Jardin suspendu	100 cm	46 mm
Jardin suspendu	130 cm	51 mm

La réserve de stockage d'eau sous le substrat doit être au moins égale à la lame d'eau qu'il est prévu d'abattre.

3.4.4. Prescriptions associées aux pluies de référence

En cours de rédaction

3.4.5. Clause de non-aggravation de la gestion des eaux pluviales

En plus des dispositions mentionnées ci-avant, il est demandé de ne pas aggraver la situation par rapport à la situation initiale avant le projet. Ainsi, si le terrain avant le projet est déjà déconnecté, il ne peut pas être accordé une connexion au caniveau ou au réseau de collecte qu'il soit unitaire ou séparatif. Il en est de même si le terrain, dans son état initial, bénéficiait déjà d'un abattement volumique ou d'une régulation du débit de fuite, plus contraignants que ce qui est demandé dans le mode dérogatoire, et que le mode principal est impossible à appliquer, l'abattement volumique du projet ne pourra pas être inférieur à celui de l'état initial et le débit de fuite du projet ne pourra pas être supérieur à celui de l'état initial.

3.4.6. Mesure complémentaire concernant les espaces libres de plus de 1000 m²

Pour les espaces libres de plus de 1000 m² sans circulation lourde, de type jardin, parvis piéton, cours, parking ou terrain sportif en plein air, un dénivelé devra être prévu au point bas de ces espaces libres, afin de lutter contre les effets de pluies exceptionnelles sur le voisinage. Cette mesure est prise indépendamment des prescriptions du mode principal ou du mode dérogatoire du présent règlement. Ce dénivelé devra être fortement végétalisé, en pleine terre, d'une profondeur d'au moins 40 cm et d'une surface d'au moins 8% de la surface de l'espace libre.

Il n'est pas nécessaire d'y orienter artificiellement les eaux pluviales, mais il convient de faire en sorte qu'il n'y ait pas d'obstacle empêchant qu'il soit l'exutoire naturel des pluies exceptionnelles, dont celles qui pourraient venir de l'extérieur du terrain du projet. Du fait de la sollicitation pour les occurrences très rares de ces dénivelés, il n'y a pas de contrindications relatives aux aléas du sous-sol, et cet espace ne doit pas être connecté au réseau de collecte des eaux pluviales même en mode dérogatoire.

3.4.7. Mesure particulière à certains équipements publics en plein-air

Des équipements au sol, comme les jardins publics ou les terrains de sport à ciel ouvert, devront être construits en contrebas des espaces publics de voirie les avoisinant. Ces équipements serviront ainsi d'exutoire lors des pluies exceptionnelles, afin de préserver la sécurité des personnes dans les zones urbaines dans lesquelles ils sont implantés. Le dénivelé sera d'au moins 50 cm par rapport au point bas des espaces publics de voirie les avoisinant.

3.4.8. Mesure particulière sur les espaces verts de voirie

Pour tout nouvel espace vert de voirie, il est interdit d'entraver le ruissellement des surfaces de voirie (chaussée et cheminement piéton) vers le substrat végétal en surélevant sa côte, ou par une paroi continue ne laissant pas y pénétrer les eaux de ruissellement. Cependant, dans le cas d'espace vert en pleine terre, il est possible de déroger à cette règle à l'unique condition que le voisinage de l'espace vert soit en revêtement poreux, et qu'il n'y ait pas de barrière hydraulique entre le sous-sol du revêtement et le sous-sol de l'espace vert. En cas de restructuration des surfaces de voirie, les pentes descendantes doivent être orientées vers les espaces verts de voirie.

3.4.9. Mesure concernant les avaloirs des espaces de voirie publique

Dans le cadre du mode dérogatoire, en cas de création ou de restructuration d'un espace de voirie, il est possible d'y installer des avaloirs. Leur nombre moyen est limité à 1 avaloir pour 5000 m² de surface collectée. Ils ne peuvent être installés qu'en trop-plein des organes techniques permettant d'assurer l'abattement volumique demandé à minima pour la pluie P1. Le diamètre de raccordement au réseau de collecte des eaux pluviales, qu'il soit unitaire ou séparatif, ne peut pas dépasser le diamètre prescrit (item 4.3 Diamètres maximaux de raccordement au réseau ou au caniveau publics selon la surface du projet) afin de garantir la régulation du débit de fuite demandé. Le nivellement de voirie à proximité des avaloirs devra garantir que les pluies au-delà de ce qui est géré par les organes techniques permettant d'assurer l'abattement volumique, respectent les dispositions du mode dérogatoire concernant les pluies P2, P3 et P4.

3.4.10. Possibilité de rejet dans le milieu naturel de surface

Il est possible de rejeter les eaux de ruissellement vers le milieu naturel de surface dans le cadre du mode dérogatoire, après abattement de la pluie P1. Le pétitionnaire devra en faire la demande d'autorisation aux autorités compétentes sur l'eau de surface concernée, qui en définiront les modalités (régulation du débit de fuite, traitement avant rejet, suivi de la qualité des eaux rejetées etc.)

Le rejet sans traitement et sans suivi adaptés d'eaux pluviales ou d'eaux unitaires vers le milieu naturel de surface est strictement interdit.

4. Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications...)

4.1 Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public ou privé d'alimentation en électricité. Le réseau et les fourreaux de raccordement au réseau d'alimentation en électricité, de téléphonie et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain jusqu'à un point à déterminer avec le gestionnaire de la plateforme.

4.2 Si l'unité foncière est desservie par un réseau de chaleur classé au titre de l'article L.712-1 du Code de l'Énergie, les constructions neuves de plus de 150 m² de surface de plancher doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordées au réseau.

4.3 Si un transformateur ou un dispositif technique est rendu nécessaire pour l'opération ou l'aménagement de la zone, celui-ci devra faire l'objet d'un traitement assurant son intégration paysagère au site. Sauf disposition contraire, il devra être implanté hors des angles constitués par une ou des voies.

4.4 Les constructions doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction.

Ces réseaux doivent être conçus en souterrain.

Gestion des déchets

1. Disposition générale

Toute construction doit être desservie par un système de collecte des déchets qui sera réalisée sur les voiries du domaine public. Les voiries devront permettre le retournement des véhicules de collecte. L'aménagement de la voirie doit permettre de respecter les prescriptions figurant au cahier de recommandation technique tel qu'annexé au présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

2. Conception et agencement adaptés des lieux de stockage de déchets ménagers et assimilés et locaux spécifiques

Les nouvelles constructions doivent comporter des lieux de stockage des déchets et des encombrants (local, abri ou aire de présentation des conteneurs), situés sur le domaine privé et dimensionnés de manière à permettre la manipulation aisée de tous les bacs nécessaires, à savoir :

- un bac à ordures ménagères résiduelle, un bac à déchets recyclables et un bac de collecte du verre dans le cas des constructions comportant 1 ou 2 logements ;
- un à plusieurs bacs à déchets recyclables, bacs de collecte du verre et bacs à ordures ménagères résiduelles dans le cas de constructions comportant plus de 3 logements ;
- un ou plusieurs bacs à déchets recyclables, bacs de collecte du verre si nécessaire et bacs à ordures ménagères résiduelles et bacs pour déchets les déchets industriels banals pour toutes les constructions autre que celles destinées à l'habitation.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiment existant. Si le local existant ne permet pas de stocker l'ensemble des conteneurs, la présence d'un local inutilisé peut être mise à profit pour créer un nouveau local à déchets.

Cette disposition s'applique également aux constructions comportant 1 ou 2 logements. Pour ces dernières, le stockage des bacs roulants peut se faire dans une remise, un garage ou sur un espace extérieur de la parcelle.

3. Caractéristiques techniques minimales des locaux à déchets

Le local doit répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental et des textes en vigueur. Il doit être adapté au tri sélectif des déchets, sécurisé et hygiénique.

L'accessibilité et la localisation des locaux à déchets et des encombrants se fait en fonction des espaces de circulation. L'accès au local peut être simple ou double (une porte pour le dépôt par l'intérieur et une porte d'évacuation donnant à l'extérieur). La pente maximum autorisée des rampes lorsque le local ne sera pas de plain-pied ne devra pas excéder 6 %. Toutefois des solutions telles que monte-charge, élévateur, ou microtracteur pourront être envisagées.

Dans le cas d'immeubles comportant plusieurs destinations au titre du code de l'urbanisme, il est recommandé de créer plusieurs locaux permettant de distinguer le(s) local (aux) à déchets liées à destination d'Habitation des autres destinations.

Les locaux déchets devront être intégrés aux bâtiments – sauf dans la zone UH - ou à défaut, s'intégrer harmonieusement dans les espaces non bâtis. Ils devront être implantés de préférence au rez-de-chaussée, en bordure de l'espace public et facilement accessible par l'entreprise de collecte. Les locaux seront isolés et fermés lorsqu'ils donnent sous des baies. Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

Pour les immeubles à destination d'habitation comportant plus de 3 logement inclus, le dimensionnement du local de stockage des déchets devra respecter le dimensionnement minimal suivant : 2,5 m² par tranche entamée de 4 logements. La hauteur sous plafond est au minimum de 2,20 m.

Les secteurs équipés de bacs de collecte sélectifs, de type bornes d'apport volontaire enterrées, installées sur la voirie publique, ne sont pas astreints aux normes de stockage des déchets ménagers précitées.

Pour les immeubles ou les locaux à destination autre que l'habitation, un local de stockage au minimum de 4 m² multiplié par 2% de la surface de plancher à destination autre que l'habitation est obligatoire.

Pour les immeubles à destination d'habitation (constructions nouvelles et constructions existantes) comportant plus de 3 logements inclus, les constructions devront disposer d'un local pour les encombrants et les gros cartons. Ce local devra respecter le dimensionnement suivant : 0,33 m² par logement sur la première tranche allant de 3 à 25 logements inclus puis 0,25 m² par logements au-delà du 26^{ème} logement. La hauteur sous plafond est au minimum de 2,20 m.

Le local comporte des dimensions et une géométrie (carré ou rectangulaire, sans espace perdu) permettant d'accéder sans contrainte aux différents types de bacs (OMR, recyclables et verre). Une zone doit rester libre pour permettre la manipulation d'un bac roulant sans déplacement des autres.

4. Caractéristiques des aires de stockage des déchets

Les aires extérieures de stockage et de présentation situées obligatoirement sur le terrain d'assiette de l'opération, doivent être situées en retrait des espaces collectifs pour la sécurité du site, le confort des usagers, et la facilité d'accès pour les services de collecte (camion benne à ordures ménagères).

L'espace peut être cloisonné ou couvert et l'intégration paysagère du site doit être étudiée.

Le local de stockage peut aussi être le point de collecte. Dans ce cas, l'accès doit être possible et facile depuis la voie desservie par le camion de collecte. Une ouverture doit être positionnée côté route.

L'aire de présentation :

- doit être située à proximité de la voirie la plus proche empruntée par le véhicule de collecte et à une distance maximale de 7m (entre l'entrée et le véhicule) ;
- doit pouvoir accueillir l'ensemble des bacs de stockage, sans débord sur le domaine public ;
- doit être réalisée sur une surface stabilisée permettant une bonne manipulation des bacs dans le respect des obligations de pleine terre ou de surface éco-aménagée ;
- l'aménagement du domaine public au droit des aires de présentation devra respecter les dispositions spécifiques des règlements de voirie et des règlements de collecte des déchets.

Vitry

Pour les constructions neuves comportant au moins 3 logements et situées dans les périmètres de développement de la collecte pneumatique ci-dessous, le raccordement au réseau de collecte actuel ou futur est obligatoire.

Les secteurs géographiques concernés sont la ZAC Rouget de Lisle, le secteur de la dalle Robespierre, le secteur Balzac (entre la rue Balzac, la rue Voltaire, la rue Grétilat et l'avenue du Général Malleret-Joinville), le secteur 8 mai 1945 (entre la rue Grétilat, la RD5, la rue Camille Groult et l'avenue de Choisy), le secteur Commune de Paris (secteur Les Montagnes et entre les rues Pierre et Marie Curie, la RD5, l'avenue de La Commune de Paris, la rue Mario Capra et la rue de la Petite Saussaie).

Pour les constructions neuves comportant au moins 3 logements et situées dans le périmètre de développement des bornes enterrées du secteur Barbusse-Defresne-Vilmorin, des emprises en domaine privé devront être prévues afin de permettre l'implantation et la collecte des bornes dans le respect des règles techniques et de sécurité. Selon les cas, la collecte se fera sur le domaine privé ou le domaine public.

III. DISPOSITIONS COMMUNES GRAPHIQUES EN ZONE URBAINE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

a. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

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

Villes concernées par un PAPAG : Arcueil , Villeneuve-le-Roi, Rungis, Ivry-sur-Seine, 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'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, 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 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'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, 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.

Viry-Châtillon :

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'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, 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'instauration desdits périmètres, les constructions de toute nature sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, et les travaux ayant pour objet l'extension dans la limite de 100 m² de surface de plancher par unité foncière, la surélévation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes.

Zone non aedificandi

Gosb1 : Dans les zones non aedificandi d'une largeur de 100 mètres depuis l'axe des autoroutes non couvertes, les établissements recevant un public sensible sont interdits.

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 :

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.

Aire d'accueil des gens du voyage

Rungis :

Sur les aires d'accueil des gens du voyage identifiées 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).

Emplacements réservés

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

b. Mixité fonctionnelle et sociale

LINEAIRES DE MIXITE FONCTIONNELLE :

« 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.

« 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 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.

« 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.

Secteurs de mixité fonctionnelle

Arcueil

Ar1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, sont autorisées les constructions à usage 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.

Fresnes

Fr1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, sont autorisées les constructions à usage 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.

Gentilly

Ge1 : Dans les secteurs de mixité fonctionnelle identifiés sur le document graphique, 15% 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% 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% 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 l'une ou plusieurs des destinations suivantes : commerce et artisanat, bureau, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier touristique et/ou et services publics ou d'intérêt collectifs.

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 ;

Iss2 : 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 30 % de surface de plancher dédié à l'une ou plusieurs des destinations suivantes : commerce et artisanat, bureau, entrepôt, industrie, hébergement hôtelier touristique et/ou et services publics ou d'intérêt collectifs.

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.

Secteur de mixité sociale au titre du L.151-15 du Code de l'urbanisme

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 20 % 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.

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.

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 4 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 1 500 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)).

Taille minimale des logements au titre L.151-14 du Code de l'urbanisme

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.

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 :

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.

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.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

a. Volumétrie et implantation des constructions

Alignement spécifique identifié 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'Haÿ-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.

Retrait spécifique identifié 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 depuis l'alignement.

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

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 latérale et sur une profondeur de 20 mètres depuis l'alignement.

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-Châtillon :

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.

Implantation spécifique identifié 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 :

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.

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.

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 doivent être implantées strictement à l'intérieur de ces polygones.

Emprise au sol spécifique identifié sur le document graphique

Choisy-le-Roi :

Clr1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65% de l'unité foncière concernée par la disposition graphique.

Clr2 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de l'unité foncière concernée par la disposition graphique.

Fresnes :

Fr1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de l'unité foncière concernée par la disposition graphique.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Iss2 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée.

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.

Orly :

OR1 : Dans le linéaire d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions comportant des locaux à destination d'artisanat et commerce de détail ou d'activités de services en rez-de-chaussée est fixée à 55% de l'unité foncière.

Rungis :

Ru1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru2 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions maximale est fixée à 60% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru3 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru4 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru5 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru6 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Ru7 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface du lot concerné par la disposition graphique.

Villeneuve-le-Roi :

Vlr1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale est fixée à 50% de l'unité foncière sans tenir compte d'une bande de constructibilité.

Villeneuve-Saint-Georges :

Vsg1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale est limitée à la superficie des polygones identifiés sur le document graphique.

Vitry-sur-Seine :

Vss1 : Dans les polygones d'emprise au sol spécifiques identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% de la superficie de la bande de 25 mètres depuis l'alignement. Au-delà de la bande de 25 mètres, l'emprise au sol maximale est fixée à 40 % de la superficie de cette partie du terrain.

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

Arcueil :

Ar1 : Tout projet doit respecter les dispositions suivantes :

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

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Le long des linéaires d'espaces verts de pleine terre identifiés sur le document graphique, il n'est pas fixé de règle d'espace vert de pleine terre ou de coefficient de biotope.

Rungis :

Ru1 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 35% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Ru2 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 30% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Ru3 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 20% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Ru4 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 40% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Ru5 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 25% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Ru6 : Dans les polygones d'espaces verts de pleine terre spécifiques identifiés sur le document graphique, au moins 30% de la surface du lot concerné par la disposition graphique doit être traités en espace vert de pleine terre.

Hauteur spécifique identifié 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).

Ablon-sur-Seine :

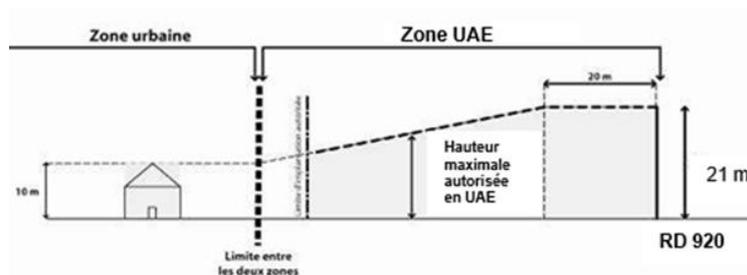
Ass1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 20 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Arcueil :

Ar1

Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à R+1+combles soit 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse et 9 mètres au faîtage.

Ar2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres dans une bande de 20 m calculé perpendiculairement depuis l'alignement. Au-delà de cette bande, le long des rues perpendiculaires à la RD 920 (Victor Carmignac, Roger Simon Barbour, de Ridder, du midi, Guy Gouyon du Verger, ainsi que la promenade de la Vanne), la hauteur maximale des constructions diminue progressivement jusqu'à 10 mètres en limite des zones UI et UM, en respectant le gabarit d'îlot défini par le schéma ci-après :



Pour des raisons de conception architecturale, la hauteur définie par le gabarit peut être partiellement dépassée de 5 %.

Ar3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.

Athis-Mons :

Am1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

Am2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Am3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C

Am4 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère. A partir du niveau R+3 inclus et pour tous les niveaux supérieurs, un retrait de 2m de la façade principale est imposé.

Am5 : Le long des linéaires hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au faîtage ou à l'acrotère

Cachan :

Ca1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 24 mètres.

Ca2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 28 mètres.

Chevilly-Larue :

Cl1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à R+1+combles soit 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.

Cl2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 12 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 15 mètres au faîtage.

Choisy-le-Roi :

Clr1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres à l'égout du toit et 24 mètres au faîtage.

Clr2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres à l'égout du toit et 28 mètres au faîtage.

Gentilly

Ge1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 7,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 9,5 m au faîtage.

Ge2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale est fixée à 9,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 12 m au faîtage.

Ivry-sur-Seine :

Iss1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au point le plus haut.

Iss2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au point le plus haut.

Iss3 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au point le plus haut.

Iss4 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.

Iss5 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres au point le plus haut.

Iss6 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres au point le plus haut.

Iss7 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 21 mètres au point le plus haut.

Iss8 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 26 mètres au point le plus haut.

Iss9 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 31 mètres au point le plus haut.

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

Juvisy-sur-Orge :

Jso1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+5+C ou R+5+un étage en retrait sur rue et sur façade arrière avec un retrait.

Le Kremlin-Bicêtre :

Kb1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 18 mètres hauteur façade et 21 mètres hauteur plafond.

Kb2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est limitée à 27 mètres de hauteur plafond.

Orly

Or1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10,5 mètres.

Or2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres.

Or3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres.

Or4 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 17 mètres.

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

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

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

Paray-Vieille-Poste :

Pvp1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

Rungis :

Ru1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée au RDC soit 3 mètres au point le plus haut.

Ru2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut.

Ru3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à R+3 soit 13 mètres au point le plus haut.

Ru4 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est de R+4 soit 16 mètres au point le plus haut.

Ru5 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est de R+2 soit 9 mètres au point le plus haut.

Ru6 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à R+2, soit 9 mètres au point le plus haut. Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments existants.

Ru7 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 10 mètres à l'égout du toit et à 13 mètres au point le plus haut soit R+2+c.

Ru8 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9 mètres à l'égout en cas de toiture en pente soit R+2+c. et 9 mètres à l'attique en cas de toiture terrasse soit R+2+attique. Dans tous les cas elle est fixée à 13 mètres au point le plus haut.

Ru9 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est de 30 mètres au point le plus haut.

Ru10 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est de 35 mètres au point le plus haut.

Ru11 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est de 40 mètres au point le plus haut.

Savigny-sur-Orge :

Sso1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 11,50 m à l'égout du toit et 14,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

Sso2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 11,50 m à l'égout du toit et 13 m au faîtage ou à l'acrotère.

Sso3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage.

Sso4 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12,5 mètres au faîtage.

Sso5 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 13 mètres au faîtage.

Thiais :

Th1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions dont la destination comporte de l'habitat associé ou non à des commerces ou des bureaux, peuvent dépasser en tout ou partie les hauteurs plafonds mentionnées dans la zone afin de conserver la même hauteur pour une même construction ou pour l'ensemble des constructions d'une même unité foncière. Dans ce cas, la hauteur de façade est limitée à 18 mètres et la hauteur plafond à 21 mètres

Villejuif :

Vi1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 15 mètres. Le dernier étage devra être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

Vi2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 18 mètres. Le dernier étage devra être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

Vi3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 21 mètres. Le dernier étage devra être sous la forme d'un attique présentant un retrait par rapport à la façade sur rue de 2 mètres.

Villeneuve-le-Roi :

Vlr1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de 21 mètres. Il sera alors recommandé de réaliser les deux derniers étages en attique avec un retrait d'au moins 2,50 mètres par rapport aux façades visibles depuis le domaine public.

Vlr2 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée des constructions ne doit pas excéder une hauteur maximale de R+1+comble à R+2.

Viry-Châtillon :

Vc1 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à R+2+Comble ou R+2+Attique.

Vitry-sur-Seine :

Vss1 : Le long des linéaires de hauteurs spécifiques de 25 mètres de longueur identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée est fixée à 25 mètres au point le plus haut. Au-dessus de 19 mètres de hauteur de façade, le traitement en comble ou en attique est obligatoire.

Vss2 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur maximale autorisée ne peut excéder 12 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut.

Vss3 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur totale des constructions implantées en second rang ne peut pas dépasser 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction. Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur de façade.

Vss4 : Dans les secteurs de hauteurs spécifiques identifiés sur le document graphique, la hauteur totale des constructions ne peut pas dépasser 13 m au faîtage ou à l'acrotère le plus haut, en tout point de la construction. Le traitement en comble ou en attique, combles mansardés exclus, est obligatoire au-dessus de 10 m de hauteur de façade. Le retrait en attique est alors de 1,50 m minimum.

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.

Arcueil :

Ar1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Cachan :

Ca1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Chevilly-Larue :

Cl1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

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

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

Fresnes :

Fr1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

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

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

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.

Juvisy-sur-Orge :

Jso1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Le Kremlin-Bicêtre

Lkb1 : le secteur à plan masse est annexé au document graphique.

Documents graphiques sectorisés

Choisy-le-Roi :

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

Plans d'alignements

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.

b. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

Dispositions relatives aux travaux

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

Respecter la volumétrie du bâti patrimonial existant. En particulier, les surélévations sont interdites, sauf exception mentionnée dans l'annexe du règlement relative au patrimoine bâti remarquable ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Démolition

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

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

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

Isolation

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

Insertion des constructions à proximité

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Espaces paysagers d'usage collectif

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

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

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

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

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

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

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

- les travaux d'amélioration et le changement de destination des constructions existantes ;
- une construction annexe
- une serre dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, facilement démontable et sans fondation
- des abris légers dans la limite de 15 m² d'emprise au sol
- les aménagements liés aux circulations douces de moins de 1,40 m de large, à condition qu'ils soient perméables,
- les aménagements, les constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

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

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

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

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

Talus et pelouses ferroviaires

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

Pelouse de la zone aéroportuaire

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des éléments identifiés
- Les comblements, affouillements, exhaussements des sols
- Le drainage, le remblaiement
- Les dépôts divers
- Toute suppression de la végétation existante des berges, sauf pour des recompositions d'aménagement arborés et végétalisés
- Les constructions de toute nature dans une bande de 6 mètres le long des rives des espaces en eau constituant la trame bleue (ru de Rungis, ru du bief...).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément aux SAGE en vigueur, toute destruction de zone humide doit conduire à une compensation sur une surface égale à au moins 150 % de la surface impactée, dans le bassin versant concerné.

Sont néanmoins autorisés :

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

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

Sur les linéaires de clôture identifiés sur le document graphique, les haies végétales faisant l'objet de ce repérage doivent être préservés. Elles peuvent être doublées d'un grillage. Elles ne peuvent en aucun cas être remplacées ni doublées par un mur plein, ou un mur bahut ou toute autre dispositif fixé au sol. En cas de maladie, elles doivent être replantées et entretenues.

Lisières de massifs boisés de plus de 100 hectares

Dans la lisière de massifs boisés de plus de 100 hectares identifiés au document graphique, seules sont autorisées les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'elles respectent les conditions suivantes :

- l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 5 % de l'unité foncière,
- la hauteur maximale des constructions est fixée à 2,50 m au faîtage ou à l'acrotère.

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

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

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

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

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